

Risicobeheer	02
Brief aan de aandeelhouders	04
Kerncijfers	06
BEHEERSVERSLAG	09
Strategie	10
Belangrijke operaties en realisaties in 2007	14
Belangrijke operaties in 2008	22
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	24
Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen	28
Beheer van de financiële middelen	34
Vooruitzichten 2008	37
Resultaatbestemming	41
CORPORATE GOVERNANCE	43
Inleiding	44
Beslissingsorganen	46
Andere tussenkomende partijen	54
Reglementering en procedures	56
COFINIMMO OP DE BEURS	61
Het gewoon aandeel	62
Het bevoorrecht aandeel	66
De obligatie	67
Aandeelhoudersstructuur	67
Agenda van de aandeelhouder	67
VASTGOEDVERSLAG	69
Totale portefeuille	70
Kantoren	74
Rusthuizen	77
Pubstone	78
Evolutie van de portefeuille	79
Verslag van de vastgoeddeskundige	80
Geconsolideerde vastgoedportefeuille	82
JAARREKENINGEN	87
Geconsolideerde jaarrekeningen	88
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	92
Verslag van de commissaris	125
Statutaire jaarrekeningen	126
PERMANENT DOCUMENT	131
Algemene inlichtingen	132
Maatschappelijk kapitaal	136
Uittreksels statuten	141

Cofinimmo (Euronext Brussels/COFB) is de belangrijkste Belgische investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming is vooral actief in de kantoorvastgoedsector, waarin de Groep ten belope van 77,0% van haar portefeuille geïnvesteerd heeft. Haar vastgoedpatrimonium omvat tevens rusthuizen (8,1%) en de portefeuille van Pubstone (14,9%). De gebouwen vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 1 394 400 m² en een reële waarde van € 2,8 miljard.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels en maakt deel uit van de BEL20 index. Haar aandeelhouders zijn hoofdzakelijk Belgische en buitenlandse particulieren en institutionele investeerders, die een gematigd risicoprofiel met een hoog dividendrendement beogen.

Dankzij haar commercieel en investeringsbeleid en steunend op innoverende financieringsstructuren, streeft Cofinimmo naar waardecreatie voor haar aandeelhouders.

Together
in Real Estate

Risicobeheer

Risico verbonden aan de economische context

Cofinimmo's kernactiviteit wordt beïnvloed door de economische cycli vermits deze een indirecte impact hebben op de take-up van kantooroppervlakte door de privésector. De impact van deze cycli op de resultaten en de waardering van Cofinimmo wordt echter afgezwakt door de looptijd van de huurovereenkomsten en door het feit dat één derde van haar klanten openbare instanties zijn.

De nieuwe sectoren waarin Cofinimmo investeert, met name de rusthuizen en de cafés (Pubstone), zijn niet onderhevig aan de economische cyclus.

Huurrisico

De Groep beheert haar klantenbestand actief om zo de leegstand en het huurdersverloop in haar kantoorportefeuille te minimaliseren. Het intern vastgoedbeheersteam is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders, terwijl het intern commercieel team op regelmatige basis contacten onderhoudt met de huurders om hen alternatieve mogelijkheden in de portfolio aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlaktes. Hoewel dit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft het weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand vastgoed kan verhuurd worden, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden.

Bijna 100% van de huurovereenkomsten bevatten een clause waarbij de huur jaarlijks wordt aangepast op basis van de Belgische index der consumptieprijzen (gezondheidsindex).

Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt een kredietrisicoanalyse uitgevoerd door een extern beoordelingskantoor of een andere organisatie. Meestal is vooraf een voorschot of bankwaarborg vereist voor huurders van de niet-openbare sector, waarvan het bedrag overeenstemt met 6 maanden huur. In de regel is de huur vooraf betaalbaar, op kwartaal- of jaarbasis. Ook wordt op kwartaalbasis een voorschot aan de huurders gevraagd voor huurkosten en belastingen die de Groep verschuldigd is maar contractueel kan doorrekenen. Het totaal bedrag van wanbetalingen, uitgezonderd recuperaties, bedraagt 0,056% van de totale omzet over de periode 1996-2007.

De rusthuizen worden voor een initiële duurtijd van 27 jaar verhuurd aan uitbaters die elk verschillende sites beheren. Het geheel aan cafés wordt voor een gemiddelde minimumduur van 23 jaar aan InBev verhuurd.

Risico verbonden aan investerings- en projectontwikkelingactiviteiten

De groeistrategie van Cofinimmo staat borg voor een optimale risicospreiding en steunt hoofdzakelijk op de volgende 3 pijlers: de verwerving van kantoorgebouwen verhuurd op lange termijn aan eersterangshuurders, Publiek-Private Samenwerkingsverbanden voor gebouwen met specifiek gebruik en diversificatie door lange termijn vastgoedpartnerships (rusthuizen, cafés). In het kader van deze strategie heeft Cofinimmo een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening, wat toelaat haar nagestreefde rendementen op haar investeringen te optimaliseren. Deze activiteit wordt beperkt tot 10% van de investeringswaarde van de portefeuille, om het risicoprofiel van de onderneming niet aan te tasten.

Vóór elke acquisitie voert de Groep een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence uit, op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

Risico van de operationele kosten

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

- ☛ de leeftijd en kwaliteit van de gebouwen bepalen de onderhouds- en herstellingskosten, die beide nauwgezet worden opgevolgd door het team dat instaat voor het gebouwenbeheer, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- ☛ het leegstandniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop bepalen de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de verhuurkosten, de kosten voor opknabbeurten, de kortingen verleend aan nieuwe klanten, ... Het actieve commerciële portefeuillebeheer is bedoeld om deze kosten te minimaliseren.

Bouwwerken en zware opknabbeurten worden voorbereid en opgevolgd door het interne project management team van de Groep, dat de taak heeft deze projecten tijdig en binnen het budget te voltooien. Voor de grotere projecten wordt een beroep gedaan op externe specialisten in projectbeheer.

Risico op vernieling van de gebouwen

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, wordt verzekerd voor een totale waarde van € 1 807 203 711⁽¹⁾. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen, werd eveneens een indekking voorzien.

Financieringsrisico - Renterisico

De Groep onderhoudt een duurzame en nauwe relatie met haar bankpartners die een gediversifieerde groep vormen, waaronder toonaangevende internationale financiële instellingen. Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden terwijl de Groep beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico, dat klein is.

De Groep sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een veranderlijke interestvoet. Indien dit tegen een vaste interestvoet gebeurt, wordt deze onmiddellijk omgezet naar een variabele interestvoet. Terwijl dit beleid de Groep de mogelijkheid biedt om voordeel te halen uit de lage korte termijn interestvoeten, worden de financiële kosten die door de Groep worden gedragen, blootgesteld aan renteschommelingen. Om dit risico te beperken, bestaat het beleid van de Groep erin de interestvoeten die betrekking hebben op 50 tot 90% van de totale geconsolideerde financiële schuld veilig te stellen over een periode van minimum 3 jaar. Terwijl de Groep 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, gezien de contractuele indexering van de huurprijs volgens de Belgische index der consumptieprijzen, een stijging van de inflatie die een effect heeft op de nominale interestvoeten tevens een positief netto effect heeft op het netto resultaat van de Groep. Deze invloed zou echter pas na een paar jaar merkbaar zijn. De indekkingsperiode van minimum 3 jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het netto resultaat zou hebben te compenseren en anderzijds om de ongunstigere impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijn interestvoeten die niet zou gepaard gaan met een inflatiestijging te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een opleving van de hele economische activiteit, wat zou resulteren in betere voorwaarden op de huurmarkt wat uiteindelijk gunstig is voor het netto resultaat van de Groep.

Uitgevoerde simulaties tonen aan dat het netto resultaat van de Groep 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 rentevoet weerhouden voor de vooruitzichten 2008 leiden tot een stijging van de financieringskosten met ongeveer € 2,2 miljoen. De Groep 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.

Wisselkoersrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

¹ Dit bedrag omvat niet de verzekeringen die tijdens de werven werden afgesloten noch de verzekeringen die door de huurders van de gebouwen werden afgesloten.

Brief aan de aandeelhouders

Geachte mevrouw, geachte heer,

Uw onderneming, die in 2008 haar 25^{ste} verjaardag viert, kreeg de voorbije maanden een nieuwe dimensie. Met een netto resultaat per aandeel van € 14,41 en een bruto dividend van € 7,75 realiseerde zij een recordresultaat dat de vruchten van haar strikte beheersstrategie weerspiegelt die onontbeerlijk is voor zowel het dagelijks beheer als voor het bestuderen van investerings- en verkoopopportunities.

Het financiële hoofddoel van haar dagelijks beheer beoogt in de eerste plaats een weerkerend courant resultaat per aandeel dat het mogelijk maakt om een regelmatig groeiend dividend uit te keren.

Haar commercieel beleid dat continu gericht is op klantentevredenheid, wierp zijn vruchten ten volle af in 2007 en maakte het mogelijk om de bezettingsgraad te verbeteren tot 97,37%. Dit percentage ligt ver boven het sectorgemiddelde (bijna 90%) en bewijst eens te meer de pertinentie van haar keuzes. Ze weerspiegelt eveneens een herstel van de vraag naar kantoorruimten in een positieve economische context.

Haar operationeel beheer is gekoppeld aan een strikt kostenbeheer en slaat munt uit de omvang van de onderneming. Dit beheer maakt het tevens mogelijk om haar operationele marge te verstevigen.

In 2007 gaf het investerings- en verkoopbeleid verder voorrang aan waardecreatie voor de aandeelhouders. De duurzaamheid van de cashflows, een aantrekkelijke grondwaarde op lange termijn en de verlenging van de gemiddelde looptijd van de huurcontracten zijn sleutelementen voor elke nieuwe investering.

Dit beleid, dat al meerdere jaren wordt gevoerd, resulteerde in een recordresultaat op de portefeuille van € 6,24 per aandeel. Dit resultaat is afkomstig van de positieve herwaardering van het patrimonium door de onafhankelijke deskundige en tevens van de meerwaarden (€ 35 miljoen) gerealiseerd op verkopen van gebouwen voor een totaal bedrag van € 250 miljoen.

Dit investeringsbeleid werd in 2007 eveneens concreet vertaald in de aankoop van kantoorgebouwen voor een totaal bedrag van € 70,1 miljoen en acquisitietoezeggingen voor € 111 miljoen. Deze toezeggingen hebben betrekking op gebouwen in aanbouw.

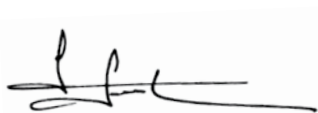
Cofinimmo ging eveneens verder met haar vastgoedsamenwerkingsstrategie en kocht van InBev een portefeuille van 1 068 cafés met een totale investeringswaarde van € 429 miljoen. Deze activa zijn rechtstreeks of onrechtstreeks ondergebracht in een dochteronderneming die daarvoor werd gecreëerd (Pubstone) en waarin InBev een participatie van 10% bezit. De portefeuille valt onder een globaal huurcontract dat een huurgarantie vanwege InBev voor een gemiddelde duur van 23 jaar bevat. Deze transactie diversifieert en stabiliseert de inkomstenbronnen en biedt uitstekende restgrondwaarden op lange termijn.

Cofinimmo kende eveneens een sterke groei op het vlak van rusthuizen die op het einde van het afgelopen jaar 8,1% van haar patrimonium in België vertegenwoordigen.

Bovendien verwierf Cofinimmo in februari 2008 in Frankrijk een portefeuille van 32 gezondheidsinstellingen voor een investeringswaarde van € 230 miljoen. Met deze aankoop start een nieuwe fase in haar strategie, die voor het eerst naar het buitenland gericht is.

De kredietcrisis die de internationale markten sinds vorige zomer kennen, had een dubbele invloed op uw onderneming. De eerste, negatieve, is de sterke daling van de beurswaarde van vastgoedwaarden. De index van de Europese vastgoedwaarden (EPRA Europe) kende in 2007 een val van 31,9%. Gelukkig werd Cofinimmo minder zwaar getroffen dan de markt in zijn geheel omdat de negatieve impact tijdens dezelfde periode voor haar beperkt bleef tot 11,08%. De tweede, positieve, invloed is het dalende aantal investeerders op onze markt en meer in het bijzonder zij die krediet als belangrijkste financieringsbron gebruiken. Het feit dat onze concurrenten in mindere mate een beroep kunnen doen op krediet, verhoogt de concurrentiekracht van Cofinimmo.

Cofinimmo heeft een solide strategie die haar financiële performances ondersteunt. Zij is het resultaat van het werk van haar teams waarvan de kwaliteit, de motivatie en de inspanningen het benadrukken waard zijn. Dankzij deze performances zullen, in de toekomst zoals in het verleden, talenten aangetrokken en gemotiveerd worden die onontbeerlijk zijn om uw belangen en die van haar klanten te dienen.

**Serge Fautré**

Afgevaardigd Bestuurder

**André Dirckx**

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Kerncijfers⁽¹⁾

	2007	2006	2005	2004	2003
Oppervlakte van de portefeuille (in m ²)					
Kantoren	893 523	950 207	947 613	805 774	763 807
Pubstone ⁽²⁾	307 506	-	-	-	-
Rusthuizen	122 628	52 945	12 282	-	-
Semi-industrieel	35 169	29 069	29 069	24 794	24 794
Handelspanden	28 534	28 534	28 534	29 532	29 532
Andere	7 040	412	668	1 407	2 707
TOTAAL	1 394 400	1 061 167	1 018 166	861 507	820 840
Waarde van de portefeuille (x € 1 000 000)					
In reële waarde ⁽³⁾	2 799,87	2 306,83	2 127,06	2 037,55	-
In investeringswaarde ⁽⁴⁾	2 895,74	2 363,25	2 180,47	2 088,77	1 855,66
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	97,37%	95,13%	95,76%	92,92%	94,68%
Geconsolideerde resultaten (x € 1 000 000)					
Vastgoedresultaat	155,28	142,92	143,45	129,28	127,76
Operationeel resultaat (EBIT) ⁽⁶⁾	130,63	120,13	119,20	105,88	106,36
Netto courant resultaat	90,72	93,96	93,17	81,54	77,64
Preferent dividend - Voorstel	9,55	9,55	9,55	9,55	-
Minderheidsbelangen	0,23	-	-	-	3,93
Netto courant resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)	80,94	84,41	83,62	71,98	73,71
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep (gewone aandelen)	61,57	49,01	5,88	-5,35	-13,40
Netto resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)	142,51	133,42	89,50	66,64	60,31
Geconsolideerde balans⁽⁷⁾ (x € 1 000 000)					
Eigen vermogen - gewone aandelen	1 221,48	1 137,42	1 049,25	974,72	920,62
Eigen vermogen - bevoorrechte aandelen	168,61	168,61	168,61	168,61	-
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	1 585,20	1 239,39	1 114,04	1 038,08	978,57
Balans totaal	3 183,31	2 608,18	2 406,06	2 251,19	2 051,70
Schuldratio	49,80%	47,52%	46,30%	46,11%	47,70%
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel⁽⁷⁾ (in €)					
In reële waarde	123,22	115,10	108,20	106,78	-
In investeringswaarde	129,35	120,91	113,70	112,38	111,10
In reële waarde op «fully diluted» basis ⁽⁸⁾	121,80	114,74	108,55	107,58	-

	2007	2006	2005	2004	2003
Geconsolideerde resultaten per gewoon aandeel (in €)					
Netto courant resultaat - aandeel Groep	8,20	8,69	8,60	8,12	8,31
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	6,24	5,04	0,61	-0,60	-1,51
Netto resultaat - aandeel Groep	14,44	13,73	9,21	7,52	6,80
Dividenden (in €)					
Gewoon bruto	7,75	7,40	7,35	7,30	7,25
Gewoon netto	6,59	6,29	6,25	6,21	6,16
Preferent bruto	6,37	6,37	6,37	6,37	-
Preferent netto	5,41	5,41	5,41	5,41	-
Aantal aandelen (op 31.12)					
Gewone ⁽⁹⁾	9 909 435	9 872 029	9 720 027	9 128 341	8 864 822
Gewone die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	9 872 029	9 720 027	9 720 027	8 864 822	8 864 822
Bevoorrechte die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	1 499 766	1 499 766	1 499 766	1 499 766	-
Kernratio's (in %)					
Operationeel resultaat ⁽⁶⁾ op vastgoedresultaat	84,12	84,05	83,10	81,90	83,25
Vastgoedresultaat op geherwaardeerde activa ⁽¹⁰⁾	6,27	6,23	6,78	6,88	7,12
Netto courant resultaat op geherwaardeerd eigen vermogen ⁽¹⁰⁾	6,71	7,86	8,13	7,77	8,32
Resultaat op de portefeuille op geherwaardeerd eigen vermogen ⁽¹⁰⁾	5,11	4,56	0,49	-0,52	-1,51
Schuldkost	4,55	3,43	3,21	3,69	4,04

Terugblik 1996-2007

(x € 1 000 000)

PORTEFEUILLE PER 01.01.1996 (IN INVESTERINGSWAARDE)	608,57
Investeringsen	2 852,51
Acquisities	2 523,79
Constructies en renovaties	328,72
Verkopen	
Realisatiewaarde	-973,99
Gerealiseerde meer- en minderwaarden ten opzichte van de laatste driemaandelijks geschatte waarde	98,12
Vroeger geboekte en gerealiseerde latente meer- en minderwaarden	48,85
Niet gerealiseerde latente meer- en minderwaarden	261,67
PORTEFEUILLE PER 31.12.2007 (IN INVESTERINGSWAARDE)	2 895,74

¹ 2007, 2006, 2005 en 2004 in IAS/IFRS; 2003 in Belgian GAAP. ² Op 31.10.2007 heeft Cofinimmo 90% van de aandelen van Immobrew NV, een filiaal van de InBev Groep, verworven. Immobrew NV en haar filialen bezitten 1 068 cafés in België en Nederland. Na de transactie werd de naam van het filiaal Immobrew NV veranderd in Pubstone NV (zie pagina 20). ³ IAS/IFRS boekwaarde. ⁴ De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de transactiekosten niet werden afgetrokken. ⁵ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor leegstaande gebouwen. ⁶ Vóór resultaat op de portefeuille. ⁷ Vóór verdeling, het jaar 2003 is herwerkt. ⁸ De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar vanaf hun 5^{de} verjaardag van de emissie (01.05.2009) naar rato van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. Het geherwaardeerd netto-actief per aandeel wordt hier vervolgens pro forma berekend op een «fully diluted» basis, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de bevoorrechte aandelen al vanaf hun emissie werden geconverteerd, teneinde vanaf nu al het effect van hun toekomstige conversie op het geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel weer te geven. Deze aandelen werden uitgegeven tegen een prijs hoger dan de intrinsieke waarde van het gewoon aandeel. Hun conversie zal bijgevolg een gunstig effect hebben op de gemiddelde intrinsieke waarde. ⁹ Eigen aandelen van Cofinimmo niet inbegrepen. ¹⁰ Berekend op basis van het gemiddelde van de gebouwen in portefeuille in 2007.

Together
we grow

BEHEERSVERSLAG

10 Strategie / **14** Belangrijke operaties en realisaties in 2007 / **22** Belangrijke operaties in 2008 / **24** Maatschappelijk verantwoord ondernemen / **28** Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen / **34** Beheer van de financiële middelen / **37** Vooruitzichten 2008 / **41** Resultaatbestemming

Strategie

Cofinimmo heeft 25 jaar ervaring op het vlak van vastgoed, wat haar een concurrentievoordeel verleent bij het identificeren, verwerven en beheren van vastgoed. Voor kantoorvastgoed, haar belangrijkste activiteitspool, is de strategie van Cofinimmo gericht op een hoge bezettingsgraad, eersterangshuurders en lange termijn huurcontracten. Ze omvat eveneens een arbitragebeleid van activa dat bedoeld is om een kwaliteitspatrimonium te behouden.

De uitbreiding van haar vastgoedactiviteiten naar andere sectoren zoals zieken- en rusthuizen gebeurt via vastgoedsamenwerkingen op lange termijn met toonaangevende exploitanten. Deze nieuwe sectoren zijn aantrekkelijk op basis van demografische gegevens of hun marktsituatie en bieden een belangrijk expansiepotentieel.

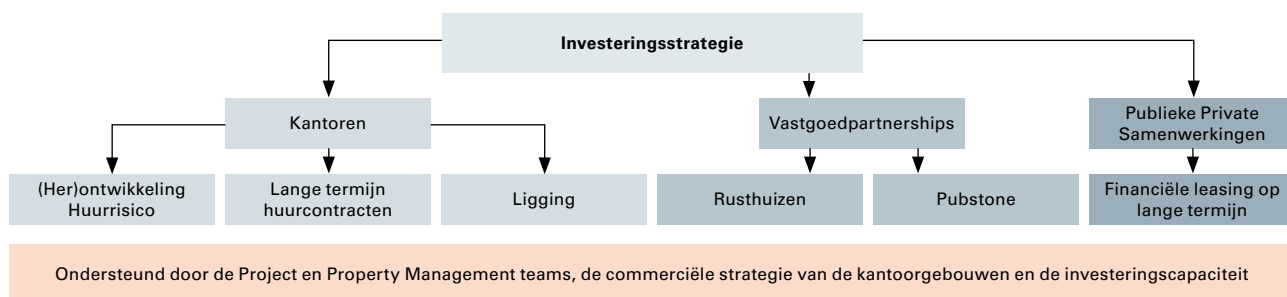
De Publieke Private Samenwerkingen voor de bouw en het onderhoud van gebouwen met een specifiek gebruik spelen in op de economische behoefte van overheidsinstanties aan kwaliteitsgebouwen voor collectief gebruik.

De investeringsstrategie wordt ondersteund door de knowhow van eigen Project Management en Property Management teams die continu groeien. Via de coördinatie van de bouwwerken, renovatieprojecten, uitbreidingen en ontwikkelingsprojecten is het mogelijk om de portefeuille van kwaliteitsgebouwen via deze strategie op lange termijn te behouden en het patrimonium in elke pool te laten groeien.

Hoewel deze investeringsstrategie van primordiaal belang is, voert Cofinimmo parallel ook een commerciële strategie die zich toespitst op de nauwe relatie met en het vertrouwen van haar klanten, de optimale technische exploitatie van haar gebouwen en de maximalisering van de bezettingsgraad van haar portefeuille.

Tot slot wenst Cofinimmo de financiële middelen ter ondersteuning van deze strategie op het gepaste moment en in de beste omstandigheden te mobiliseren teneinde de financiële performances van de onderneming en het rendement van het Cofinimmo aandeel te optimaliseren.

Investeringsstrategie



Acquisitiecriteria

Enkel aankoopdossiers die financiële perspectieven bieden die een positieve invloed hebben op de performances en het risicoprofiel van Cofinimmo worden weerhouden. De financiële doelstellingen steunen op het gebruik van nauwkeurige evaluatiemodellen die opgebouwd zijn rond precieze financiële criteria. Voor acquisities van gebouwen die zich in het gemiddelde van de portefeuille bevinden en waaraan er geen specifieke financiering gekoppeld is, is de geactualiseerde waarde, tegen de gemiddelde gewogen kost van het eigen vermogen en de schuld, van de door de exploitatie van de investering gerealiseerde cashflow op lange termijn en van de restwaarde, vergeleken met de aanschaffingsprijs, kosten inbegrepen, het beslissingscriterium. Voor grootschalige operaties (> 7% van de waarde van het patrimonium) en/of operaties waaraan een specifieke financieringsstructuur gekoppeld is, zal de onderneming bovendien de combinatie van de gemiddelde waardevermindering op 5 jaar (i) van het netto courant resultaat per aandeel en (ii) de gehervaalde netto-actiewaarde per aandeel bestuderen.

Indien een contract voorziet dat Cofinimmo niet de blijvende¹⁾ eigenaar van het gebouw is (zoals bijvoorbeeld in de meeste Private Publieke Samenwerkingsverbanden) wordt de aantrekkelijkheid van de investering gemeten door de «Internal Rate of Return» (IRR), die het rendement van het geïnvesteerde kapitaal berekent. Deze moet hoger zijn dan de gemiddelde gewogen kost van het kapitaal.

Buiten de gebruikelijke due diligenciestudies wordt voor elk bestudeerd gebouw ook een rating gerealiseerd die zowel de intrinsieke eigenschappen (voor kantoorgebouwen: de omvang en de opdeelbaarheid van de ruimten, de parkingratio, de vrije hoogten, het daglicht, ...) als de eigenschappen die te maken hebben met de ligging (bereikbaarheid met de auto, openbaar vervoer, activiteit van de submarkt, niveau van de plaatselijke taksen, ...) en de omgeving rond het gebouw (aanwezigheid van winkels, hotels, mooi uitzicht, ...) evalueert. Elke nieuwe investering moet uiteraard een rating krijgen die het gemiddelde van de hele portefeuille verbetert.

Cofinimmo heeft eveneens oog voor de kenmerken van de huurcontracten, en meer in het bijzonder voor de resterende looptijd en de kwaliteit van de huurder. Via de aankoop van gebouwen die volledig op lange termijn verhuurd zijn aan huurders uit de openbare sector of toonaangevende huurders, verlengt Cofinimmo de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van haar portefeuille, verhoogt ze haar gemiddelde bezettingsgraad en vermindert ze het eventuele insolventierisico van haar klanten.

Ontwikkeling voor eigen rekening

Onder ontwikkeling voor eigen rekening verstaat Cofinimmo de grondige renovatie van kantoor- en andere gebouwen die zullen worden verhuurd en op lange termijn in de portefeuille worden gehouden. Het bedrag geïnvesteerd in deze activiteit, die het mogelijk maakt om het investeringsrendement te optimaliseren, blijft beperkt tot 10% van de investeringswaarde van de portefeuille, teneinde het risicoprofiel van de onderneming niet te beïnvloeden. Ze maakt het tevens mogelijk om aan klantenbinding te doen door hen gebouwen aan te bieden die beter aan hun verwachtingen beantwoorden en door een duurzame bouwwijze de onderhoudskosten te beperken.

Het Project Management team van Cofinimmo is verantwoordelijk voor het beheer van de ontwikkelingen voor eigen rekening, grote renovaties en decoratie- of inrichtingswerken van de kantoorruimten. Ze stelt de renovatieplannen van de gebouwen op en staat in voor hun uitvoering. Zo kan Cofinimmo haar klanten kwaliteitsgebouwen waarborgen die een duurzaam comfort bieden en kan ze de technische verbeteringen toepassen die streven naar milieubehoud.

Financiële strategie

De rendabele groei en de stabiele en proactieve relatie met de klanten zijn essentieel omdat ze bijdragen aan de algemene performance, de financiële resultaten en de welvaart van de aandeelhouders van Cofinimmo. Dankzij het behoud van een goede bezettingsgraad, het verlagen van de kosten m.b.t. de niet-verhuurde ruimten, de investering in kwaliteitsprojecten en de uitvoering van een strategie van vastgoedpartnerships, kan de Groep de financiële performances realiseren conform met de vooruitzichten en de uitkering van een groeiend dividend waarborgen.

De investeringscapaciteit van Cofinimmo is gebaseerd op haar kunnen om nieuw eigen vermogen samen te brengen en op haar schuldcapaciteit. Hoewel het wettelijk statuut van Vastgoedbevak de mogelijkheid biedt om een schuldratio van 65% te hebben (schulden op het actief totaal) is Cofinimmo met haar bankpartners overeengekomen om een schuldenlast van maximum 55% te behouden, met aantrekkelijkere bankmarges. Deze «loan to value» of financiële schuldratio wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de marktwaarde van de portefeuille. In geval van een belangrijke aankoop kan Cofinimmo deze ratio echter gedurende maximum één jaar overschrijden tot 60%. Zo beschikt Cofinimmo over meer financiële flexibiliteit bij de aankoop van vastgoed, dat dan gedeeltelijk kan worden gefinancierd met eigen vermogen tijdens het jaar volgend op de aanschaffing.

¹ Namelijk wanneer Cofinimmo niet geniet van de restwaarde, daar de tegenpartij op het einde van het contract een aankoopoptie heeft.

De investeringspolen

Kantoorgebouwen

Het segment van de kantoorgebouwen blijft de belangrijkste investeringspool van Cofinimmo. Haar groeistrategie is hier gericht op lange termijn huurcontracten, de kwaliteit van de huurder, de ligging van het vastgoed, de recurrente cashflow, het stabiliserend effect op de operationele resultaten en de ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening.

Cofinimmo staat zelf in voor het operationeel beheer van haar vastgoedpark en haar klanten-huudersportefeuille. Het commerciële en het Property Management team, die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven er in de eerste plaats naar om hen een totaaloplossing voor vastgoed te bieden die bestaat uit een combinatie van kwaliteitsgebouwen, flexibiliteit en aanverwante diensten.

Cofinimmo biedt haar klanten de thans onontbeerlijke flexibiliteit op het vlak van de looptijd van de lopende contracten in een context waarin ze zich alsmaar sneller moeten aanpassen aan veranderingen (fusies, overnames, herstructureringen, ...) en aan de evolutie van de vereisten die verband houden met de functionaliteit van hun gebouw (nieuwe technologieën, toegankelijkheid, comfort, ...). Concreet biedt Cofinimmo haar huurders de mogelijkheid om hun huurruimten te verkleinen of te vergroten of om binnen de portefeuille te verhuizen, waarbij de modaliteiten en voorwaarden van de huurcontracten zo goed mogelijk worden gerespecteerd. Zo benut zij het concurrentievoordeel dat haar omvang biedt.

Het uitgebreide gamma van vastgoeddiensten is bedoeld om het beheer van de kantoorruimten te vergemakkelijken en dus de tijd die de klanten hieraan wijden te beperken. Cofinimmo stelt onderhouds- (reiniging, technisch onderhoud, kleine herstellingen, ...), veiligheids- (bewaking, huisbewaarders, ...) en beheersdiensten van de werkruimte (ontwerp en inrichting van de ruimten, ...) ter beschikking. Elke klant kiest vrij van welke diensten hij gebruik wil maken. Een enkele contactpersoon, de Property Manager van zijn gebouw, is verantwoordelijk voor de hele coördinatie van zijn vastgoedbeheer, waaronder de offertes, de opvolging van de uitvoering van de werken en de kwaliteitscontrole. Deze «one-stop shopping» biedt de klanten een grotere efficiëntie en draagt bij tot klantenbinding.

Vastgoedsamenwerkingen op lange termijn: zieken- en rusthuizen, cafés, sportclubs

Cofinimmo ontwikkelt sinds kort haar vastgoedportefeuille via vastgoedsamenwerkingen op lange termijn met belangrijke marktspelers die actief zijn in specifieke sectoren. Teneinde deze operationele ondernemingen de mogelijkheid te bieden om zich te concentreren op hun hoofdactiviteit of om de financiële middelen vrij te maken om hun expansie te financieren, verworft Cofinimmo hun vastgoedpatrimonium en neemt ze de verantwoordelijkheid op zich voor het structureel onderhoud van de muren, daken en gevels. Ze draagt geen enkel risico m.b.t. de operationele exploitatie van de partner en heeft slechts één enkele corporate debiteur en één enkel huurcontract. De lange termijnhuurcontracten die met deze huurders worden ondertekend, hebben een positieve impact op de resultaten van Cofinimmo en verbeteren de risicospreiding van de portefeuille. De initiële huurrendementen, die later worden geïndexeerd, komen overeen met die van kantoorgebouwen. De kwaliteitsligging van deze gebouwen garandeert een aantrekkelijke restwaarde die een positieve evolutie van de netto inventariswaarde van het Cofinimmo aandeel mogelijk maakt.

Cofinimmo heeft haar activiteiten uitgebreid naar de sector van de rusthuizen, cafés (Pubstone) en betere sportcentra. Deze segmenten van het patrimonium van Cofinimmo zullen weldra één derde van het totale vastgoedpark vertegenwoordigen.

Publiek Private Samenwerkingsverbanden voor gebouwen met een specifiek gebruik

De overheid heeft een steeds grotere behoefte om gebouwen te renoveren of nieuwe gebouwen te bouwen om opnieuw ruimten voor collectief gebruik van een betere kwaliteit te hebben en om betere werkomstandigheden te creëren. Ze wensen ook steeds meer de verantwoordelijkheid voor de bouw en het onderhoud van deze gebouwen met een specifiek gebruik uit handen te geven. De Publiek Private Samenwerking is één van de opties voor de overheid om de middelen tegen aantrekkelijke voorwaarden op de financiële markt te vinden. Daar Cofinimmo constant op zoek is naar stabiele investeringen met een klein risico en ze zich bewust is van de rol die ze kan spelen bij de renovatie en de duurzame verbetering van het patrimonium in het stedelijk milieu, investeert ze in dit type projecten, zelfs voor niet-traditionele gebouwen zoals een gerechtshof, brandweerkazerne of politiecommissariaat. Deze operaties resulteren in het algemeen in financiële leasingcontracten en verlenen Cofinimmo de blijvende eigendom van de gebouwen niet.

Belangrijke operaties en realisaties in 2007



Kantoren

Investerings (€ 181,1 miljoen)⁽¹⁾

1 RTL HOUSE • Op 03.05.2007 heeft Cofinimmo 100% van de aandelen verworven van Media Corner NV, een 100% filiaal van de RTL Groep. Media Corner is eigenaar van het gebouw RTL House (aanschaffingswaarde: € 50,7 miljoen) gelegen Jacques Georginlaan 2 te 1030 Schaarbeek, op de hoek met de Leuvensesteenweg. Het gebouw omvat de kantoren en de productiestudio's van de RTL Groep. De filialen van de Groep hebben een huurovereenkomst voor een vaste duur van 15 jaar met Media Corner NV ondertekend. RTL House telt 18 000 m² verdeeld over 2 vleugels, elk gelegen langsheen een doorgang voor wagens. Ongeveer 3 500 m² werden ingericht als productiestudio's, waarvan de hoogte overeenstemt met 2 kantoorverdiepingen. Het gebouw is uitgerust met geavanceerde technologieën, verhoogde vloeren en een airconditioningsysteem d.m.v. koude plafonds. Het telt 340 parkings.

2 NOORDKUSTLAAN • Cofinimmo heeft een koopovereenkomst ondertekend voor 100% van de aandelen van Noordkustlaan NV, eigenaar van een terrein gelegen Noordkustlaan 18 te 1702 Groot-Bijgaarden, waarop ongeveer 10 000 m² kantoren (West End) zullen worden gebouwd. Het is gelegen langs de E40 Oostende-Brussel, aan de rand van Brussel, en zal van een uitstekende zichtbaarheid en toegankelijkheid genieten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om Noordkustlaan NV te verwerven na oplevering van de werken, voorzien tijdens het jaar 2009. Het gebouw wordt actief gecommercialiseerd.

3 CITY-LINK • Cofinimmo heeft een koopovereenkomst ondertekend voor 100% van de aandelen van City-Link NV, eigenaar van een terrein waarop 4 kantoorgebouwen zullen gebouwd worden. De site, die eveneens residentiële ontwikkelingsprojecten zal omvatten, is gelegen aan de Roderveltlaan te 2000 Antwerpen, in de nabijheid van de Singel en het station van Berchem. De 4 gebouwen hebben een kantooroppervlakte van 25 000 m² en 566 parkings. De ligging in de nabijheid van de Singel en de Ring rond Antwerpen biedt de huurders van de site een onmiddellijke toegang tot het snelwegennetwerk. Het nieuwe station van Berchem, eveneens gelegen op enkele minuten van de site, biedt alle mogelijke connecties met het openbaar vervoer. Het gebouw zal eveneens van een voortreffelijke zichtbaarheid en een goede parkingratio voor deze buurt genieten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om City-Link NV te verwerven na oplevering van de werken, voorzien voor de tweede helft van 2009. De gebouwen worden actief gecommercialiseerd.

4 AMCA • Op 23.05.2007 heeft Cofinimmo een koopovereenkomst ondertekend voor 100% van de aandelen van Amca NV, eigenaar van een terrein gelegen Noorderplaats te 2000 Antwerpen, in de havenzone (Eilandje) tegenover het Willemdok. Op dit terrein worden een kantoorgebouw (Avenue Building) van ongeveer 10 000 m² en 200 parkings gebouwd. Het gebouw, dat 7 verdiepingen zal tellen, zal functioneel en zeer modern zijn. Het zal uitgerust zijn met alle geavanceerde technologieën en optimale energieprestaties garanderen. De site ligt tussen het stadscentrum en de haven en is zeer toegankelijk vanaf de Ring van Antwerpen, de Waaslandtunnel of het centrum. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden de aandelen van Amca NV na de oplevering van de werken, voorzien voor 2009, te verwerven. Het gebouw wordt actief gecommercialiseerd.

De ontwikkelingsprojecten Noordkustlaan, City-Link en Amca vertegenwoordigen een investeringswaarde van € 111 miljoen. Het gemiddelde initiële huurrendement voor deze 3 projecten zal ongeveer 6,30% bedragen.

5 KOLONEL BOURG 124 • Op 26.07.2007, heeft Cofinimmo het gebouw Kolonel Bourg 124 te Evere verworven. Dit gebouw heeft 4 303 m² kantooroppervlakte en is identiek aan het gebouw Kolonel Bourg 122 dat Cofinimmo reeds in portefeuille had en waarmee het een technisch en architecturaal geheel vormt. Hierdoor bezit Cofinimmo in deze kantorenwijk in volle herontwikkeling een mooie oppervlakte van 8 600 m². De investeringswaarde ligt op € 5 miljoen, wat overeenstemt met een rendement van 8,25%. Het gebouw werd volledig verhuurd aan de Lokale Politiezone Brussel Noord. De transactie werd gerealiseerd via een inbreng in natura tegen uitgifte van 37 406 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen aan een prijs van € 133,67 die deelgerechtigd zijn in het resultaat vanaf 01.01.2008.

¹ De aanschaffingswaarden van de projecten overschreden de expertisewaarden niet.



6 WOLUWE 102 • Op 06.11.2007 heeft Cofinimmo een kantoorgebouw van 8 085 m² gelegen op de Woluwelaan 102 te 1200 Brussel verworven. Het betreft de vroegere zetel van Hewlett Packard gelegen net naast het kantoorgebouw Woluwe 106-108 dat eveneens eigendom van Cofinimmo is. De investeringswaarde van het gebouw bedraagt € 14,4 miljoen. Het gebouw staat leeg en zal volledig gerenoveerd worden. Het werd aangekocht als ontwikkelingsproject voor eigen rekening. Met zijn 208 binnen- en buitenparkeerplaatsen biedt het een uitzonderlijke parkingratio in de Gedecentraliseerde zone in het Oosten van Brussel.

Verkopen van kantoorgebouwen (€ 249,7 miljoen)

De verkoop van het gebouw ROYAL ATRIUM (Koningsstraat 74/78 te 1000 Brussel) werd afgerond op 16.01.2007 voor een bedrag van € 59,5 miljoen.

De verkoop van het gebouw DE LIGNE (Bankstraat 7 te 1000 Brussel) werd afgesloten op 07.02.2007. Het erfpachtrecht van 99 jaar werd overgedragen voor een prijs van € 91,7 miljoen. De verkoop van het TWIN HOUSE (Neerveldstraat, 107 te 1200 Brussel) werd op 26.04.2007 ondertekend. Het erfpachtrecht van 99 jaar werd overgedragen aan een prijs van € 22,1 miljoen. Dankzij deze 2 verkopen werd een meerwaarde van € 18,07 miljoen gerealiseerd in 2007.

Eind 2007 heeft Cofinimmo een erfpachtrecht van 99 jaar toegekend op haar 7 gebouwen op de SINGEL VAN ANTWERPEN, namelijk Lemanstraat 27, Plantin & Moretus, Quinten, Regent, Royal House, Uitbreidingstraat 2 en Uitbreidingstraat 10. De verkoopprijs bedraagt € 71,5 miljoen wat overeenstemt met een gerealiseerde meerwaarde van € 16,8 miljoen.

Op 11.09.2007 werd het gebouw BOSPLEIN, gelegen Waterloosesteenweg 876 te 1000 Brussel, verkocht aan de Ambassade van Thailand. De verkoopprijs bedraagt € 4,9 miljoen, wat een meerwaarde van € 0,4 miljoen vertegenwoordigt.

Dankzij de verkoop van 11 gebouwen voor een totale waarde van € 249,7 miljoen kon een gerealiseerde meerwaarde van € 3,58 per gewoon aandeel geboekt worden.

Verkoop van financiële activa (€ 154,3 miljoen)

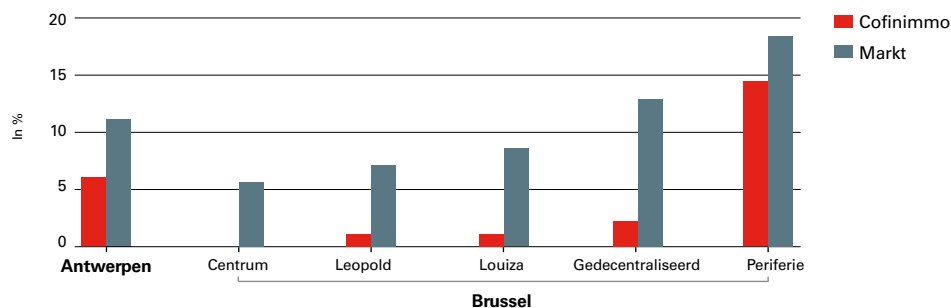
Op 12.10.2007, heeft Cofinimmo haar erfpachtvordering voor het gebouw BELLIARD I-II (huidige benaming: Jacques Delors-gebouw) aan een bank overgedragen. Deze verkoop voor een totaal bedrag van € 154,3 miljoen gebeurt in 2 keer en is gelijkmatig gespreid over de boekjaren 2007 en 2008. Zij creëert, eveneens gelijkmatig gespreid over de 2 boekjaren, een positief financieel resultaat van € 9,4 miljoen. Ter herinnering: in dit gebouw van 35 000 m² zijn het Comité van de Regio's en het Europees Economisch en Sociaal Comité ondergebracht. Het gebouw werd in 2004 volledig door Cofinimmo gerenoveerd. Cofinimmo had met de Comité's een erfpachtvereenkomst van 27 jaar afgesloten met een koopoptie ten gunste van de erfpachter.

Commerciële resultaten

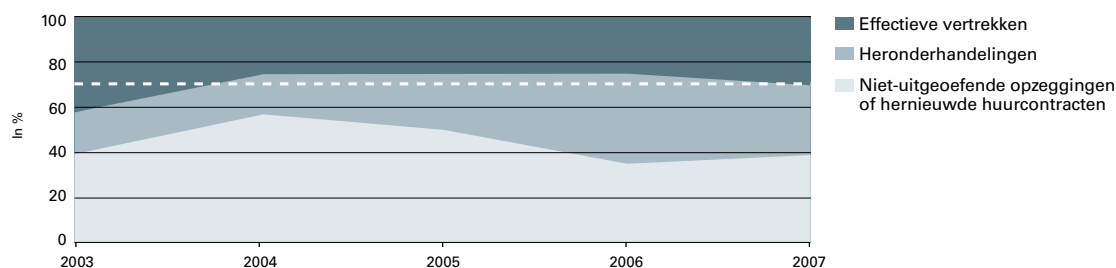
In een huurmarkt voor kantoorgebouwen waar het aanbod de huur nog altijd overtreft en de huren stabiel maar onder lichte druk blijven, was de performance van de commerciële teams van Cofinimmo zeer bevredigend. Cofinimmo gaat verder met haar beleid dat gericht is op klantenbinding, het versterken van de relaties met de vastgoedmakelaars en de aanpassing van de huren van de gecommercialiseerde gebouwen aan de marktvoorwaarden. Zo is ze er in geslaagd om haar vooropgestelde commerciële doel te overtreffen en haar bezettingsgraad te handhaven op 97,37%. Dit percentage blijft aanzienlijk boven het marktgemiddelde van 90,48% (bron: CB Richard Ellis, DTZ).

Door een proactief beheer van de vervaldagen van de huurovereenkomsten, flexibiliteit en een aanbod van oplossingen die aangepast zijn aan de behoeften van haar klanten, is Cofinimmo er in 2007 in geslaagd om 41 379 m² te heronderhandelen. Dankzij de naambekendheidscampagnes en het beleid dat t.o.v. de vastgoedmakelaars wordt gevoerd, konden uitbreidingen van oppervlakten met bestaande klanten worden ondertekend (24 200 m²) en konden 55 nieuwe klanten worden aangetrokken die 29 362 m² huurden. In totaal werden 53 562 m² nieuw verhuurd. De combinatie van de hernieuwingen van contracten en nieuwe huren vertegenwoordigt 94 941 m². Dit resultaat overtreft ruimschoots het vooropgestelde commerciële doel.

LEEGSTAND VAN COFINIMMO VS. DE MARKT

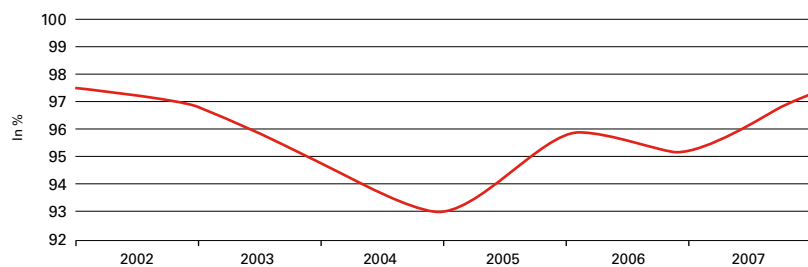


RISICOBEEHEER VAN DE HUURLEEGSTAND (2004-2007)



Het risico van de huurleegstand waarmee Cofinimmo elk jaar geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 12 tot 15% van de totale portefeuille. Dankzij de inspanningen van de commerciële teams kon de laatste 5 jaar gemiddeld 70% van het huurleegstandrisico worden veiliggesteld. Van de overige 30% werd in 2007 24% gevrijwaard dankzij verhuringen aan nieuwe klanten.

EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD



Bouw- en renovatiewerken

In 2007 heeft het Project Management departement de volgende belangrijke werven beheerd⁽¹⁾:

WET 56 • Brussel • 9 500 m² bovengronds en 3 500 m² ondergronds • **Zware renovatie en binneninrichting** voor de Europese Commissie.

LUXEMBURG 40 • Brussel • 7 800 m² bovengronds en 4 400 m² ondergronds • **Binneninrichting** voor de Europese Commissie.

LEUVENSEWEG 38 • Brussel • 4 500 m² bovengronds en 500 m² ondergronds • **Zware renovatie en binneninrichting**. Het Project Management team is verantwoordelijk voor de coördinatie van de planning van de werken en de kwaliteitscontroles. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om het gebouw te verwerven van zodra het verhuurd is.

In 2008 worden de volgende bouw- en renovatiewerken uitgevoerd⁽²⁾:

KOLONEL BOURG 124 • Brussel • 4 900 m² bovengronds en 1 500 m² ondergronds • **Inplantingsstudies en volledige binneninrichting** voor de Lokale Politie Zone Brussel Noord. De oplevering van de werken is voorzien voor midden 2008.

AVENUE BUILDING, AMCA SITE • Haven van Antwerpen • 10 000 m² bovengronds en 8 500 m² ondergronds • **Nieuwbouw**. De werken werden opgestart in het 3^{de} kwartaal 2007. Cofinimmo waakt over de uitvoeringskwaliteit van de werken. De oplevering van de werken is voorzien voor 2009.

CITY-LINK • Singel van Antwerpen • 27 000 m² bovengronds en 17 000 m² ondergronds • **Nieuwbouw**. De werken werden opgestart in november 2007. Cofinimmo waakt over de uitvoeringskwaliteit van de werken. De oplevering van de werken is voorzien voor de 2^{de} jaarhelft van 2009.

WEST END, NOORDKUSTLAAN • Groot-Bijgaarden • 10 500 m² bovengronds en 7 400 m² ondergronds • **Nieuwbouw**. De werken werden opgestart eind 2007. Cofinimmo waakt over de uitvoeringskwaliteit van de werken. De oplevering van de werken is voorzien voor 2009.

WET 227 • Brussel • 6 000 m² bovengronds en 4 000 m² ondergronds • **Zware renovatie**. Volledige renovatie van de gevel, daken en technische installaties, gedeeltelijke binnenherinrichting. Tijdens de werken blijft een deel van het gebouw verhuurd. De oplevering is voorzien voor het 3^{de} kwartaal van 2009.

NERVIËRS 105 • Brussel • 9 000 m² bovengronds en 4 000 m² ondergronds • **Zware renovatie en binneninrichting** voor de Europese Commissie. Start van de werken: mei 2007, de oplevering is voorzien voor midden 2008.

DE MEEÛS SQUARE • Brussel • 9 500 m² bovengronds en 1 600 m² ondergronds • **Zware restauratie**. De vergunning voor de restauratiewerken is in aanvraag, de volledige restauratie is voorzien voor 2008 en 2009.

WOLUWE 102 • Brussel • 8 000 m² bovengronds en 3 800 m² ondergronds • **Middelzware renovatie en volledige binneninrichting**. Dit ontwikkelingsproject voor eigen rekening met risico omvat de renovatie van de technische installaties met als doel de energieprestatie van het gebouw aanzienlijk te verbeteren. De oplevering van de werken is voorzien voor het 3^{de} kwartaal 2008.

Vastgoeddiensten

Cofinimmo telt 410 klanten (zonder klanten die uitsluitend parkings en archieven huren), waarvan 200 in 2007 een beroep deden op één of meerdere vastgoeddiensten. In totaal werden 314 offertes opgesteld voor de inrichting van kantoorruimten, onderhoud en veiligheid. Bijna 65% hiervan werd aanvaard.

Cofinimmo bezit eveneens een helpdesk service (bereikbaar 24/7), die op vraag van haar klanten instaat voor de organisatie van de uitbestede uitvoering (in regie) van allerhande klusjes en herstellingen. In 2007 deden ongeveer 410 klanten een beroep op de helpdesk diensten en werden bijna 10 500 interventies uitgevoerd. De kosten van deze dienstverlening worden op kwartaalbasis samen met de afrekening van hun huurlasten aan de klanten gefactureerd.

Ze beoogt in de eerste plaats de klantenbinding en de verbetering van het comfort van de klanten in het dagelijks gebruik van de kantoorruimten. Daarnaast kon Cofinimmo een operationele marge van bijna € 185 000 realiseren op de vastgoeddiensten. Dit initiatief van dienstverlening aan klanten zal in 2008 worden verder gezet en uitgebouwd op basis van eventueel nieuwe geïdentificeerde behoeften.

¹ Zie ook Bijlagen 19 en 20 (pagina's 107-109). ² Zie ook Bijlage 40 (pagina 119).



Rusthuizen

Investerings (€ 148,7 miljoen)⁽¹⁾

1 GROEP VAN DEN BRANDE • Op 30.05.2007, heeft de Groep Cofinimmo 100% van de aandelen van de vastgoedactiviteit van de Groep Van den Brande verworven. Deze Groep is eigenaar van 9 rusthuizen en een grondreserve van 25 hectaren die zal dienen voor de bouw of uitbreiding van minstens 6 rusthuizen. De 9 rusthuizen die vandaag operationeel zijn, tellen 825 erkende bedden en vertegenwoordigen een totale bovengrondse oppervlakte van 40 500 m². Ze zijn verspreid over de provincies Vlaams-Brabant (Rotselaar, Boutersem) en Antwerpen (Wommelgem, Oud-Turnhout, Rijkevorsel, Beerse, Balen, Geel en Mol). Vóór eind 2008 zal de totale portefeuille van 15 rusthuizen 1 218 erkende bedden tellen voor een totale investeringswaarde van € 110,3 miljoen.

Op 13.12.2007 heeft Cofinimmo het gebouw en de grond van een oud klooster gelegen Salesiaenenlaan, 55 te 2660 Hoboken (Antwerpen) verworven. Cofinimmo heeft de intentie het gebouw om te vormen zodat Palmir in september 2009, 60 erkende bedden over een oppervlakte van ongeveer 3 000 m² kan uitbaten. Het betreft een eerste projectfase waarvan de kosten van de werken geschat worden op € 4,5 miljoen. Momenteel wordt een nieuwe uitbreidingsfase onderzocht om het aantal uitgebate bedden op te trekken tot minstens 80.

Deze rusthuizen en de nieuwe sites zullen allen beheerd worden door Palmir NV, waarmee Cofinimmo erfpachtovereenkomsten van 27 jaar ondertekende. Palmir is de vennootschap die het vaste belang van de familie Van den Brande in de rusthuissector structureert.

2 L'ORCHIDÉE • Dit gebouw, gelegen rue des Rabots, 27 te Ittre, telt 51 erkende bedden, heeft een totale bovengrondse oppervlakte van 1 530 m² en werd verworven in de gekende staat voor € 3 miljoen. Een extensieproject waarvan het budget op € 4,5 miljoen wordt geschat, zal het mogelijk maken om de capaciteit van dit gebouw tot 80 bedden op te trekken voor het 2^{de} trimester van 2009.

3 DOUCE QUIÉTUDE • Cofinimmo heeft 100% van de aandelen van Douce Quiétude BVBA verworven, eigenaar van dit gebouw, gelegen rue Baschamps 36 te Aye/Marche-en-Famenne, dat 100 erkende bedden telt en een totale bovengrondse oppervlakte van 5 499 m² heeft. De aanschaffingswaarde bedraagt € 5,8 miljoen.

4 RÉSIDENCE DU PARC • Cofinimmo heeft de site van de Centre Mutualiste Neutre, gelegen avenue des Sapins, 27 te Biez verworven. Dit gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van 12 839 m². Het rusthuis Résidence du Parc, dat 79 erkende bedden telt, neemt hiervan de helft in gebruik. De andere helft staat leeg en zal gerenoveerd worden om de capaciteit van het rusthuis uit te breiden en er andere sociale activiteiten te ontwikkelen. De aanschaffingswaarde vóór renovatie, bedraagt € 2,5 miljoen.

5 LA CLAIRIÈRE • Cofinimmo heeft het rusthuis / de service flat La Clairière, gelegen rue du Gheer, 2 te 7784 Comines-Warneton verworven. Het gebouw telt meer dan 50 erkende bedden en heeft een bovengrondse oppervlakte van 2 437 m². De aanschaffingswaarde bedraagt € 3,4 miljoen. Cofinimmo heeft tevens een koopoptie op het aanpalende rusthuis L'Orée du Bois, dat momenteel 5 387 m² en 145 erkende bedden telt. Deze is onderworpen aan renovatievoorwaarden.

¹ De aanschaffingswaarden van de projecten overschreden de expertisewaarden niet.



6 **RÉSIDENCE D'EUROSTER** • Dit rusthuis, gelegen rue de la Gare, 49 te 6780 Messancy, telt 183 erkende bedden en heeft een bovengrondse oppervlakte van 6 392 m². De aanschaffingswaarde bedraagt € 15,59 miljoen.

Cofinimmo heeft een erfpachtovereenkomst van minstens 27 jaar afgesloten met de GROEP RESTEL voor deze 5 rusthuizen.

7 **KONINGSLAAN 157** • Cofinimmo heeft het gebouw en de grond gelegen Koningslaan, 157 te 1190 Vorst verworven. Zij is van plan om de site om te vormen zodat de uitbater, SENIOR ASSIST NV, er 160 erkende bedden op een bovengrondse oppervlakte van 7 500 m² kan uitbaten voor december 2009. Het budget van de werken wordt op € 7,7 miljoen geschat.

Het initieel huurrendement van deze rusthuizen in activiteit verworven in 2007, herleid tot een «double net» equivalent (onderhoudskosten ten laste van Cofinimmo), bedraagt 6,28%. Naast deze rusthuizen heeft Cofinimmo eveneens een portefeuille gronden en projecten verworven, die in 2008 en 2009 gelijkaardige huren en rendementen zullen opleveren.

Bouw- en renovatiewerken

In 2007 heeft het Project Management team de volgende uitbreidingen gerealiseerd⁽¹⁾:

RUSTHUIS	TYPE WERKEN	UITBATER	AANTAL BEDDEN	OPPERVLAKTE
Zonnetij, Aartselaar	Uitbreiding	Senior Living Group	40	2 846 m ²
Zonnewende, Aartselaar	Uitbreiding	Senior Living Group	12	600 m ²
Douce Quiétude, Aye	Uitbreiding	Groep Restel	60	1 671 m ²

De projecten voorzien voor 2008 zijn⁽²⁾:

RUSTHUIS	TYPE WERKEN	UITBATER	AANTAL BEDDEN	OPPERVLAKTE
Binnenhof, Merksplas	Nieuwbouw	Palmir	60	3 686 m ²
Huize Millegem, Ranst	Nieuwbouw	Palmir	60	4 050 m ²
De Wyngaert, Rotselaar	Uitbreiding	Palmir	33	1 448 m ²
Home Laarsveld, Geel	Uitbreiding	Palmir	50	2 717 m ²
Rusthuis Nethehof, Balen	Uitbreiding	Palmir	30	1 596 m ²
't Smeedeshof, Oud-Turnhout	Uitbreiding	Palmir	40	2 190 m ²
Vogelzang, Herentals	Nieuwbouw	Palmir	120	7 911 m ²
Don Bosco, Hoboken	Transformatie en uitbreiding	Palmir	60	3 000 m ²
Zonneweelde, Keerbergen	Uitbreiding	Senior Living Group	65	4 780 m ²
Koningslaan, Vorst	Transformatie	Senior Assist	160	7 500 m ²
L'Orchidée, Ittre	Uitbreiding	Groep Restel	29	1 919 m ²

¹ Zie ook Bijlagen 19 en 20 (pagina's 107-109). ² Zie ook Bijlage 40 (pagina 119).

Belangrijke operaties en realisaties in 2007



Vastgoedpartnership met de Inbev Groep

Investering (€ 429,0 miljoen)

1 INBEV GROEP • Op 31.10.2007 heeft Cofinimmo de aankoop voor € 357 miljoen afgesloten met de InBev Groep om 90% van de aandelen van Immobrew NV, wiens naam nadien veranderd werd in Pubstone NV, te verwerven. Deze vennootschap en haar filialen bezitten 1 068 cafés (823 in België en 245 in Nederland). De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (100%) bedraagt € 429 miljoen. De totale portefeuille van 1 068 cafés telt 320 000 m², waarvan 272 000 m² in België en 48 000 m² in Nederland.

Cofinimmo heeft een globale overeenkomst ondertekend met InBev betreffende 100% van de portefeuille voor een vaste looptijd van minimum 23 jaar, met een initiële huurprijs van € 26,6 miljoen per jaar (CPI geïndexeerd) voor alle cafés. Het betreft een handelshuurcontract met InBev Belgium en InBev Nederland dat wordt aangevuld met een garantie van InBev NV die de vaste looptijd van minimum 23 jaar waarborgt. De huurdebiteuren zijn dus de filialen van de InBev Groep en niet de individuele café-uitbaters. De portefeuille omvat tevens oppervlaktes die verhuurd zijn aan diverse andere, hoofdzakelijk residentiële huurders, voor een totale huur van € 0,42 miljoen. De eerste huren werden op 01.11.2007 aan Cofinimmo betaald. Het initieel huurrendement van de portefeuille bedraagt aldus 6,30%. Cofinimmo draagt geen enkel operationeel risico voor het beheer van deze cafés, dat exclusief ten laste is van InBev en/of de individuele uitbaters. Wanneer InBev beslist een café niet langer te huren, is zij verplicht om het gebouw vrij te geven en huurvrij te maken of verder huur te betalen tot het gebouw vrijgemaakt is.

Pubstone NV zal niet gefuseerd worden met Cofinimmo NV. De InBev Groep behoudt inderdaad een belang van 10% in Pubstone NV. Cofinimmo oefent de controle over Pubstone NV uit in de zin van de norm IAS 27. Cofinimmo en InBev hebben een aandeelhouderspact afgesloten voor het beheer en de strategie van Pubstone dat echter voorziet dat bepaalde beslissingen, zowel op het niveau van de Raad van Bestuur als van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, het akkoord vereisen van beide aandeelhouders. Het betreft meer bepaald de statutenwijzigingen, de dividendverdeling (100% van de verdeelbare winst zal uitgekeerd worden door Pubstone aan haar 2 aandeelhouders, tenzij anders overeengekomen), het gebruik van het maatschappelijk kapitaal en de eventuele herstructureringen van vennootschappen binnen de subgroep Pubstone. Voorts beschikt InBev over een voorkeursrecht in geval van verkoop door Pubstone NV en haar dochtermaatschappijen van gebouwen die zij aan InBev verhuren. Omgekeerd beschikken Pubstone NV en haar dochtermaatschappijen over een voorkeursrecht in geval van nieuwe investeringen van InBev in cafés in België en in Nederland.

Bouw- en renovatiewerken

Cofinimmo voorzag de nodige organisatie voor de dringende herstellingswerken en belangrijkste renovatiewerken en analyseert momenteel in deze context alle gebouwen van het patrimonium van Pubstone. Vervolgens zal ze een technische planning over meerdere jaren opstellen. In de biedprijs voor het patrimonium werd er uiteraard rekening gehouden met een schatting van de toekomstige herstellings- en renovatiekosten.



Acquisitie van een sport- en vrijetijdscub

Investing (€ 34,8 miljoen)

2 ASPRIA GROEP • Op 17.10.2007 heeft Cofinimmo 98% van de aandelen van La Rasante Tennis Club NV verworven, eigenaar van de grond en de gebouwen van de sportclub Royal La Rasante te St-Lambrechts-Woluwe. De investeringswaarde van de volledige site bedraagt € 34,8 miljoen. De transactie houdt in dat er voor de volledige site een recht van opstal op lange termijn van maximum 30 en ten minste 20 jaar wordt afgesloten met La Rasante NV (Aspria Groep), die een jaarhuur van € 2 miljoen (geïndexeerd volgens de gezondheidsindex) zal opleveren. Het initiële rendement op basis van de investeringswaarde bedraagt 5,75%.

De sportclub Royal La Rasante is gelegen te 1200 St-Lambrechts-Woluwe, Donkerstraat, 56. De site strekt zich uit over 4 hectaren en biedt mooie sport- (fitness, tennis en hockey) en wellness-infrastructuren (zwembaden, spa en tuin) alsook een restaurant, een kinderopvang en vergaderzalen aan. De site werd in 2005 volledig herontwikkeld. De bebouwde oppervlakte bedraagt 11 481 m², waaronder 4 442 m² parkings. De onderhoudsverplichtingen blijven volledig ten laste van de Aspria Groep («triple net» contract).

Verder zijn de voordelen van deze operatie nog de riante ligging van de site en haar grondwaarde. Cofinimmo draagt geen enkel operationeel risico voor het beheer van deze sportclub dat volledig in handen is van de Aspria Groep.

Publiek-Private Samenwerkingsverbanden

Bouwwerken

1 POLITIECOMMISSARIAAT (HEKLA) • Edegem • 4 000 m² bovengronds en 1 800 m² ondergronds • Dit project is in zijn laatste fase. Cofinimmo is verantwoordelijk voor de coördinatie van de planning van de werken en de kwaliteitscontroles. De oplevering van de werken is voorzien voor april 2008.

2 BRANDWEERKAZERNE • Antwerpen • 23 600 m² • Begin 2008 werd de ruwbouw voltooid, de technische installaties worden momenteel geplaatst. Cofinimmo is verantwoordelijk voor de coördinatie van de planning van de werken en de kwaliteitscontroles. De oplevering van de werken is voorzien voor eind 2008.

Belangrijke operaties in 2008



Rusthuizen / Zorginstellingen

Investerings (€ 247,6 miljoen)

1 MEDIMUR • Op 12.02.2008 vestigde Cofinimmo zich in Frankrijk in de ziekenhuis- en rusthuissector met de ondertekening van een protocolakkoord met de familie Austruy voor de acquisitie van alle aandelen van de NV naar Frans recht Medimur. Deze holdingvennootschap, waarvan de benaming zal gewijzigd worden, bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 14 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (de zogenaamde Cliniques de Soins de Suite et de Rééducation - SSR), 6 psychiatrische ziekenhuizen en 12 instellingen ter huisvesting van hulpbehoevende bejaarden (de zogenaamde Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD).

Deze activa liggen verspreid over heel Frankrijk, hoofdzakelijk in Ile de France, de Atlantische streek en het zuiden van Frankrijk. De exploitatie van deze 32 gezondheidsinstellingen (128 000 m², 2 473 bedden) wordt verzekerd door de Groepen Korian (21 instellingen) en Méditer (11 instellingen). De huurovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6,5 jaar (Korian huurovereenkomsten) en 11,5 jaar (Méditer huurovereenkomsten). Zij voorzien dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig ten laste zijn van de huurder. Het initiële rendement van deze portefeuille, verworven voor een investeringswaarde van € 229,0 miljoen op 31.12.2007, bedraagt 6,25%⁽¹⁾, wat onder meer de hogere grondwaarden in Frankrijk weerspiegelt.

Deze verwerving laat Cofinimmo toe om haar vastgoedactiviteit in de gezondheidsector te versterken en zich in Frankrijk te vestigen. Cofinimmo zal hiervoor een beheers- en ontwikkelingsstructuur oprichten en een aanvraag indienen tot het verkrijgen van het SIIC statuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée), dat overeenkomt met het statuut van Vastgoedbevak in België. In het kader van deze procedure zal Cofinimmo de notering van het gewone Cofinimmo aandeel op Euronext Parijs in de loop van het jaar 2008 vragen.

De verwerving zal worden gefinancierd door een uitgifte van nieuwe gewone Cofinimmo aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura in het kapitaal van Cofinimmo van 83% van de Medimur aandelen door de onderneming SCI Foncière du Troncq, de patrimoniumvennootschap van de familie Austruy. Het bedrag van deze inbreng is € 63,0 miljoen. De nieuwe Cofinimmo aandelen worden uitgegeven na een beslissing van de Raad van Bestuur van Cofinimmo op 20.03.2008 in het kader van het maatschappelijk kapitaal. Zoals gebruikelijk wordt de emissieprijs van deze aandelen bepaald door de hoogste van de volgende twee waarden: de intrinsieke waarde (de portefeuille van Cofinimmo wordt gewaardeerd op basis van de investeringswaarde, m.a.w. de registratierechten niet afgetrokken) of de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng.

De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (eerste dividend betaald in 2009).

De resterende Medimur aandelen (17%) en een obligatie terugbetaalbaar in Medimur aandelen in handen van de verkoper worden gefinancierd door het gebruik van de kredietlijnen waarover Cofinimmo al beschikt.

De bestaande schuldenlast in de Medimur Groep wordt overgenomen.

2 MEDIBELGE • Op 12.02.2008 verwierf Cofinimmo bovendien alle aandelen van de NV's naar Belgisch recht Sogipa Invest, Rinsdelle en Sogipa, die eigenaars zijn van 3 rusthuizen (9 210 m², 242 bedden) gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gebouwen zijn voor 27 jaar verhuurd aan de Medibelge Groep, waarvan de heer Philippe Austruy de controleaandeelhouder is. De portefeuille wordt verworven met een verwacht initieel rendement van 6,30%⁽¹⁾ voor een investeringswaarde van € 18,6 miljoen.

¹ Schatting in double net equivalent.

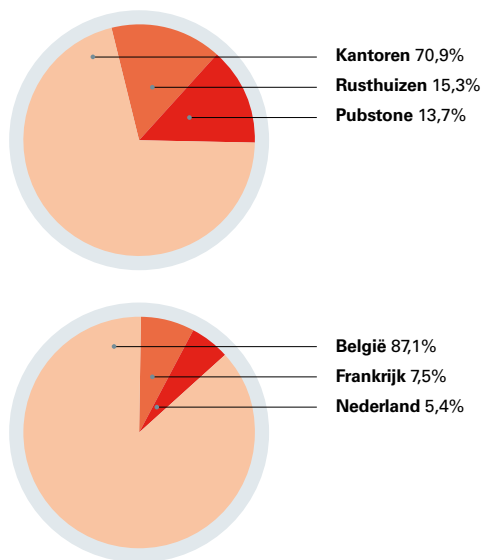


Kantoren

Verkopen (€ 77,0 miljoen)

Op 27.02.2008 heeft Cofinimmo de erfpachtrechten voor een duur van 99 jaar op 19 gebouwen van het Keiberg Business Park (Excelsiorlaan en Imperiastraat in Zaventem), dat zijn alle gebouwen die zij bezat in dit park, en de 2 gebouwen Woluwe Garden 26 en 30 (Woluwedal 26 en 30 te St-Stevens-Woluwe) overgedragen. Het totaal bedrag van deze verkopen bedraagt € 77,0 miljoen. Cofinimmo heeft een meerwaarde van € 4,3 miljoen gerealiseerd (€ 0,43 per gewoon aandeel), wat 5,97% meer is dan de laatste investeringswaarde geschat door de vastgoeddeskundige en 8,62% meer dan de reële waarde. Na deze transactie daalt het percentage van de gebouwen in de Brusselse periferie van 8,0% naar 5,8% van de totale waarde van de portefeuille.

SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE (OP DE DATUM VAN AFSLUITING VAN DIT JAARVERSLAG)



Op de datum van afsluiting van dit Jaarverslag bedraagt de investeringswaarde van de portefeuille van Cofinimmo € 3,1 miljard, met een totale oppervlakte van 1 493 410 m².

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Cofinimmo heeft in 2007 haar inspanningen inzake duurzame ontwikkeling, human resources en sociale verantwoordelijkheid voortgezet.

Duurzame ontwikkeling

Cofinimmo is zich bewust van de mogelijke impact van haar activiteiten op het milieu in de ruime betekenis. Ze erkent dat ze zich moet gedragen als een verantwoordelijke onderneming met zin voor burgerschap en bezorgd om de duurzame ontwikkeling. Zij heeft zich ertoe verbonden om haar vastgoedpatrimonium te ontwikkelen en te beheren vanuit een respect voor het milieu en de natuurlijke rijkdommen, door op economisch rationele wijze haar ecologische afdruk te verminderen.

Cofinimmo waarborgt zo een optimale risicobeheersing en maakt het via overdracht mogelijk om de kosten maximaal te beperken voor haar huurders, aandeelhouders en natuurlijk de omgeving. Het onder controle houden van de risico's valt samen met een continue verbetering van de concurrentiekracht van Cofinimmo en een efficiënter gebruik van de natuurlijke rijkdommen.

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

Vóór elke eventuele aankoop van een gebouw bestudeert Cofinimmo aandachtig de niet-conformiteiten en de milieurisico's. Bij de effectieve integratie van de nieuwe gebouwen wordt het elimineren van deze risico's gepland. Teneinde eventuele gezondheidsrisico's te voorkomen, laat Cofinimmo een studie uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, de ondergrond en het grondwater voor gebouwen waarin een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, stroomgenerator, transformator, ...). Bij een bewezen vervuiling doet de onderneming al het mogelijke om de eventueel eraan gekoppelde risico's te beheren en te verwijderen. Cofinimmo vergewist zich trouwens ook regelmatig van de conformiteit van haar installaties die een potentieel bodemrisico inhouden (dichtheidstests, opvangbekken, ...).

Milieuvergunning

Cofinimmo heeft milieuvergunningen die werden afgeleverd door de regionale officiële instanties voor de exploitatie van de geklasseerde installaties van al haar gebouwen. Bij een wijziging van de wetgeving of van de technische installaties worden ze systematisch bijgewerkt.

Technische audit / Veiligheid van de huurders

De technische (verwarmingsketels, klimaatregelaars, transformatoren, liften, ...) en veiligheidsinstallaties (brandkranen, sprinklers, brandalarmsystemen, rookdetectoren, ...) van elk gebouw worden regelmatig gecontroleerd om elke panne en elk ongevalrisico te voorkomen.

Teneinde een optimale veiligheid voor haar klanten te waarborgen, heeft het departement Quality Management van Cofinimmo een inventaris opgemaakt van de potentiële brandrisico's in haar gebouwen, waaronder het uitvoeren van een audit van de brandveiligheid, brandoefeningen en een informatieve campagne gericht aan de huurders. Een erkend organisme heeft bovendien een technische audit van de liften in het patrimonium uitgevoerd, overeenkomstig de Europese Richtlijn 95/16/CE. Dit heeft het mogelijk gemaakt om een uitvoerig plan van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden uit te werken.

Koelvloeistoffen (CFC)

Cofinimmo heeft een actief vervangingsbeleid van de airconditioningsgroepen gevoerd die met CFC werken. Het belangrijkste deel van deze airconditioningsgroepen gebruikt vandaag vloeistoffen van het HFC-type zoals koelvloeistof. Deze gassen tasten de ozonlaag niet aan. De onderneming ziet eveneens toe op het goede onderhoud van haar airconditioningsinstallaties.

Asbest

Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, werden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen werd een beheersplan opgesteld dat regelmatig door gereputeerde deskundigen wordt geëvalueerd. Indien het risico bij een nieuwe evaluatie mogelijk belangrijk blijkt te zijn (verslechtering van het materiaal) of indien er onderhouds- of vernieuwingswerken gepland zijn, wordt de afgekeurde toepassing uiteraard volgens de geldende reglementeringen verwijderd. In 2007 werden 66 asbestinventarissen opgesteld; voor 6 gebouwen is een tussenkomst noodzakelijk gebleken.

Afvalbeheer

Cofinimmo spoort haar huurders aan om hun afval te sorteren en stelt daarvoor aparte containers ter beschikking en biedt hen aangepaste afvalophalingsoplossingen aan.

Energieprestatie van de gebouwen

Cofinimmo ontwikkelde een rationeel investeringsbeleid in haar gebouwen om hun energieverbruik te beperken. Er wordt speciale aandacht besteed aan de energiebesparende mogelijkheden voor de verwarmings-, airconditionings- en ventilatiesystemen. Bij bouw- of renovatiewerken stelt Cofinimmo alles in het werk om duurzame materialen te gebruiken met een verlaagd risico voor het milieu en een langere levensduur.

De Europese Richtlijn 2002/91/CE betreffende de EPB norm (Energieprestatie van de Gebouwen) legt voor nieuwe constructies die een vergunningsaanvraag impliceren, de opmaak van een studiedossier betreffende de energieprestatie op. Het Vlaams Gewest heeft reeds een besluit hieromtrent goedgekeurd. Concreet moet elke vergunningsaanvraag aan een E-index van 100 beantwoorden. De ontwikkelingsprojecten van Cofinimmo in Vlaanderen, met name City-Link, Amca, het politiecommissariaat en de brandweerkazerne (zie pagina 14), beantwoorden reeds aan deze wetgeving. Voor de bestaande gebouwen voorziet de Europese Richtlijn de invoering van een EPB-certificaat met een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw. Deze Europese Richtlijn is/zal weldra door de Belgische Gewesten worden opgenomen in hun voorschriften.

In 18 gebouwen werden werkzaamheden ter optimalisering van de HVAC-systemen (verwarming, ventilatie en airconditioning), ter aanpassing van verlichtings- verwarmings- en watersystemen, ter structurele verbetering van de isolatie of nog ter vervanging van het raamwerk uitgevoerd. Dit resulteerde in betere prestaties van de energie-installaties en een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik.

CO₂-emissie

Als logisch gevolg van het energiebeheer van haar activa, heeft Cofinimmo een denkproces over haar CO₂-emissie en de invloed op de klimaatverandering opgestart. Een deel van haar vastgoedportefeuille werd volgens de «ISO Scope 1» perimeter van de ISO 14064 norm geëvalueerd. De CO₂-emissie van de geauditeerde gebouwen bevindt zich binnen het gemiddelde voor de Brusselse kantoorgebouwen: 55 kg CO₂/m²⁽¹⁾.

In 2007 heeft Cofinimmo een contract met Electrabel ondertekend voor de afname van groene energie. De hernieuwbare energie draagt het TÜV SÜD label en garandeert de productie van groene energie in de waterkrachtcentrales van de Compagnie Nationale du Rhône. Dit contract zal een jaarlijkse besparing van ongeveer 15 000 ton CO₂ opleveren, wat neerkomt op de energie geleverd door 8 windmolens van gemiddeld vermogen.

In 2008 zal het project van het Milieumanagementsysteem (MMS) volgens de ISO 14001 norm worden geaccrediteerd voor 3 gebouwen. Het is de bedoeling om deze accreditering geleidelijk aan uit te breiden naar andere gebouwen van de portefeuille. De MMS-certificatie geeft concrete vorm aan het milieubeleid van Cofinimmo en zal worden vertaald in haalbare milieudoelstellingen die meetbaar zijn dankzij specifieke prestatie-indicatoren en waarvan de kosten onder controle zullen worden gehouden.

Human resources

In een onderneming in expansie is het uitermate belangrijk om te anticiperen op interne en externe veranderingen en deze vervolgens te begeleiden. De nieuwe ontwikkelingsassen van Cofinimmo, zoals rusthuizen en de portefeuille van Pubstone, vereisten de creatie van nieuwe teams en de invoering van een aangepaste structuur en organogram.

Cofinimmo evolueerde naar een nieuwe cultuur: beheer via waarden (stiptheid, creativiteit en teamspirit) waarmee hoge kwaliteitsniveaus beter moeten kunnen worden bereikt en wat het gemakkelijker moet maken om alle medewerkers te engageren en binnen de onderneming te houden.

Personeelsbestand

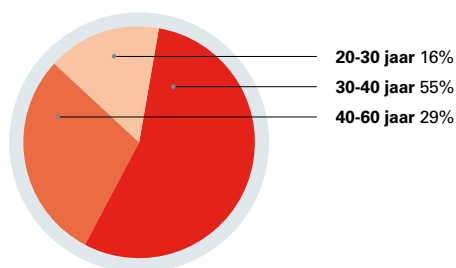
Op 31.12.2007 telde de onderneming 96 medewerkers (leeftijdsmediaan 34 jaar). 60% is universitair en 15% is houder van een postuniversitair diploma. Zowat 52% van de medewerkers staat in voor het beheer van de klanten en het patrimonium, de overigen hebben ondersteunende functies. Mannen en vrouwen vertegenwoordigen respectievelijk 34% en 66% van het personeelsbestand.

¹ Bron: BIM.

De nettogroei van het personeelsbestand met 8% op 31.12.2007 wordt grotendeels verklaard door de aanwerving van het gekwalificeerd personeel dat instaat voor Pubstone. Dankzij deze groei waren er meer interne promotiemogelijkheden dan in het verleden.

Tijdens het jaar werden 11 mensen aangeworven en hebben slechts 3 personeelsleden de onderneming vrijwillig verlaten. De afwezigheidsgraad ligt zeer laag op 2,2% van het totale aantal gepresteerde dagen.

LEEFTIJDGROEPEN



Diversiteit

Het sociale beleid van Cofinimmo versterkt de diversiteit en bevordert de aanwerving van mensen die omwille van hun herkomst, leeftijd, handicap of geslacht meestal gediscrimineerd worden. Cofinimmo is één van de 6 Brusselse ondernemingen die de «Diversiteitsplannen» heeft ondertekend. Deze plannen zijn een initiatief van de Brusselse Minister voor Economie en Tewerkstelling. Intern wordt deze werkwijze ondersteund door een Charter.

Voor de leeftijdscategorieën die met discriminatie te maken kunnen hebben, telt Cofinimmo 3% jongeren jonger dan 26 jaar en 22% werknemers ouder dan 46 jaar. Op de datum dat dit Verslag werd afgesloten, was het aantal medewerkers jonger dan 26 jaar verdubbeld (6%).

Bezoldiging

Cofinimmo biedt een bezoldiging aangepast aan de lonen gangbaar op de markt voor soortgelijke functies. Voor het bepalen van de loonenvolpe worden voor alle werknemers dezelfde criteria gebruikt. Deze enveloppe voorziet een voorzorgsplan en een winstdeelnamenplan. Deze laatste bedroeg € 362 649 in 2007, hetzij 0,25% van het geconsolideerd resultaat.

Het management van de Groep geniet van een aandelenoptieplan dat hen aan de onderneming moet binden. Dit aandelenoptieplan wenst de deelnemers mee te laten delen in de resultaten van de Groep. In 2007 werden in totaal 7 300 aandelenopties toegekend. Zij vertegenwoordigen een reële waarde van € 261 000.

Ontplooiing van talenten

De medewerkers hebben een jaarlijks individueel opleidingsplan. Deze plannen worden opgesteld op basis van de globale ondernemingsstrategie op korte, middellange en lange termijn, op de competenties die absoluut moeten worden verworven of ontplooid en de wensen van de geïnteresseerden om te evolueren.

In 2007 volgde meer dan 90% van het personeel één of meerdere opleidingen. Dit komt neer op een totaal van 4 900 uren, en een budget overeenstemmend met bijna 3% van de loonmassa, die gelijkmatig gespreid zijn over alle medewerkers (mannen/vrouwen, jongeren/ouderen, ...).

Van de 700 opleidingsdagen voor het personeel, waren 68 dagen gewijd aan thema's rond milieu, energieprestatie van gebouwen en duurzame ontwikkeling.

Informaticabeheer van de onderneming

Cofinimmo heeft werk gemaakt van de invoering van het bedrijfsinformatiesysteem SAP, dat begin 2008 met succes werd opgestart. Deze informaticatoepassing is bestemd voor het beheer van de bedrijfsprocessen en het vastgoedpatrimonium. Zij vertegenwoordigt een investering van € 1,5 miljoen die op 4 jaar zal afgeschreven worden en zal het mogelijk maken om de expansie van Cofinimmo in haar nieuwe sectorale en geografische polen met nog meer veiligheid te ondersteunen. Het vorige informatiesysteem van de onderneming dateerde van 1998.

De meeste documenten van Cofinimmo worden verdeeld via een systeem voor elektronisch documentenbeheer. Dit maakt het mogelijk om het verbruik van papier en drukinkt te rationaliseren. Cofinimmo bevordert het gebruik van milieuvriendelijker informaticamateriaal met een «groen label» zoals recto verso printers.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Gezien haar toonaangevende positie op de Belgische vastgoedmarkt en het feit dat ze zich bewust is van de eventuele milieu-impact van haar activiteiten in de ruime betekenis, is Cofinimmo betrokken bij stedelijke, economische en sociale thema's.

Stedelijke verantwoordelijkheid

Via haar investeringen wenst de onderneming mee te werken aan de ontwikkeling van de steden waar ze aanwezig is. Ze biedt sommige wijken de kans om zich opnieuw te ontplooien en creëert zo een stedelijke en sociale opwaardering. Ze waakt er eveneens over dat ze een positief beeld van vastgoed in het algemeen en van haar investeringen in het bijzonder verspreidt.

Cofinimmo neemt actief deel aan elk overleg ter bevordering van de stedelijke en vastgoedontwikkeling. De onderneming is meer bepaald lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), het Urban Land Institute (ULI), de European Public Real Estate Association (EPRA) en het Fonds Europese Wijk. Ze werkte mee aan de invoering van de Investment Property Database (IPD) in België. Cofinimmo sponsort eveneens de Club Bruocsella (club van mecenaatondernemingen opgericht door de Stichting Promethea), die tot doel heeft culturele, sociale en architecturale projecten te ondersteunen die een invloed hebben op het stadsmilieu in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Economische verantwoordelijkheid

Het voortbestaan van Cofinimmo wordt ondersteund door haar lange termijn contracten met toonaangevende partners en klanten. Deze contracten verlenen haar een grote stabiliteit en bieden haar de mogelijkheid om een lange termijn strategie te voeren.

De onderneming is permanent bekommerd om haar financieel evenwicht en haar toekomstige groei. Waardecreatie voor haar aandeelhouders is één van haar doelstellingen. Haar Gedragscode die onder al haar personeelsleden wordt verspreid, looft o.a. eerlijkheid, stiptheid, integriteit en respect voor anderen, gedragswaarden die onontbeerlijk zijn in het professionele leven.

Brussel, de hoofdstad van Europa, is de eerste thuishaven van Cofinimmo. De onderneming wenst haar activiteit een economische dimensie te geven door actief mee te werken aan de promotie en de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de Stad Brussel. Tijdens haar road shows en andere vertegenwoordigingsactiviteiten in het buitenland, streeft Cofinimmo er continu naar de investeringen en realisaties in België bij investeerders te promoten.

Haar rol bestaat er eveneens in om kwalitatieve levensruimten te bieden die aangepast zijn aan de specifieke activiteiten en behoeften van de huurders. Cofinimmo kan de overheid en de burgers kwaliteitsgebouwen voor een zeer specifiek gebruik aanbieden. Via haar investeringen in rusthuizen streeft Cofinimmo er enerzijds naar om aan de groeiende demografische behoeften te beantwoorden en anderzijds de exploitanten te begeleiden door het vastgoedbeheer van hun gebouwen te vergemakkelijken en veiligheid en comfort te bieden aan de ouderen.

Sociale verantwoordelijkheid

Parallel aan deze maatschappelijke inspanningen wenst Cofinimmo een reële bijdrage te leveren aan het gemeenschapsleven en met de wens acties met een sociaal of humanitair karakter van haar naambekendheid te laten genieten. Zo steunt ze de Koning Boudewijnstichting, Spullenhulp, het humanitaire project Azawagh, de operatie Thermos, ...

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen - analytisch schema

(x € 1 000)

	2007	2006
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	146 551	137 466
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	10 100	9 160
Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-228	-1 662
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 141	-2 043
Vastgoedresultaat	155 282	142 921
Technische kosten	-3 492	-3 893
Commerciële kosten	-2 076	-1 426
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 379	-2 974
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	147 335	134 628
Beheerkosten vastgoed	-11 245	-9 916
Operationeel vastgoedresultaat	136 090	124 712
Algemene kosten van de vennootschap	- 5 459	-4 586
Operationeel resultaat	130 631	120 126
Financiële opbrengsten	28 644	13 372
Financiële kosten	-57 257	-39 523
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-8 958	2 746
Belastingen	-2 341	-2 757
Netto courant resultaat⁽¹⁾	90 719	93 964
Preferent dividend - Voorstel ⁽²⁾	9 554	9 554
Minderheidsbelangen	226	
Netto courant resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)	80 939	84 410
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat op verkopen van onroerende activa	35 296	13 499
Herwaardering van de onroerende activa	26 295	35 699
Exit taks	-101	-188
Resultaat op de portefeuille	61 490	49 010
Minderheidsbelangen	-82	
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep (gewone aandelen)	61 573	49 010
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)	142 512	133 420
Aantal gewone aandelen in omloop	9 909 435	9 872 029
Aantal gewone aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9 872 029	9 720 027
Aantal gewone aandelen uitgegeven (eigen aandelen inbegrepen)	10 615 398	10 183 788
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 499 766	1 499 766
NETTO COURANT RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL (in €)	8,20	8,69
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL (in €)	14,44	13,73

¹ Dit is het netto resultaat exclusief het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. ² Het voorstel komt overeen met het jaarlijks prioritair geplafonneerd bedrag van € 6,37 per aandeel.

Commentaar bij de geconsolideerde rekeningen

Het **vastgoedresultaat** per 31.12.2007 van € 155,28 miljoen, dat 8,6% hoger is dan per 31.12.2006 (€ 142,92 miljoen) resulteert uit de acquisities die werden gerealiseerd in het boekjaar 2007, en dit ondanks het verlies aan inkomsten door de verkoop van 11 gebouwen. Het niveau van de **huurinkomsten** wordt gunstig beïnvloed door de verbetering van de bezettingsgraad tot 97,37%. Op basis van een onveranderde portefeuille stijgen de huurniveaus met 1,98%. De overgedragen en verdisconteerde huren betreffen de progressieve wederopbouw van de totale waarde van het North Galaxy gebouw, waarvan de huren aan een derde werden overgedragen.

De **operationele marge** (84,1%) is identiek aan het niveau van 2006.

Globaal gezien is het geheel aan rechtstreekse en onrechtstreekse beheerkosten op jaarritme 0,99% van de gemiddelde waarde van het patrimonium in 2007, identiek aan het niveau van 2006.

De **financiële opbrengsten** per 31.12.2007 zijn meer dan verdubbeld t.o.v. 31.12.2006. € 5,4 miljoen is afkomstig uit de winst die werd gerealiseerd op de verkoop in januari 2007 van een in 2006 afgesloten Interest Rate Swap voor een operatie die uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Daarenboven omvatten de financiële opbrengsten € 8,1 miljoen (niet recurrente opbrengsten) met betrekking tot de gedeeltelijke verkoop van de interestopbrengsten op de erfpachtvordering van Belliard I-II en bijkomstig met betrekking tot de huurvordering voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen.

De **financiële kosten** per 31.12.2007 stijgen met 44,9% t.o.v. vorig jaar door de toename van het geleende volume en van de interestlasten. De gemiddelde rentevoet van de leningen, inclusief bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten met betrekking tot het boekjaar 2007, is gestegen van 3,43% voor 2006 naar 4,55% per 31.12.2007. Op 31.12.2007 bedraagt de schuldgraad van de Groep 49,80%.

De **herwaardering van de optionele financiële instrumenten** die de schommelingen in hun tijdswaarde registreert door de toepassing van de norm IAS 39, leidt tot een niet-gerealiseerde netto kost van € 8,96 miljoen per 31.12.2007 t.o.v. een niet-gerealiseerde netto opbrengst van € 2,75 miljoen per 31.12.2006. De balanspost van het eigen vermogen **Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten**, die de effectieve waardeschommelingen van de financiële instrumenten (zowel optionele als niet optionele) omvat, verbetert echter gevoelig van € 10,55 miljoen per 31.12.2006 naar € 22,94 miljoen per 31.12.2007. Deze winst wordt niet opgenomen in de resultatenrekening maar heeft een positieve invloed op het netto-actief.

De **belastingen** (€ 2,34 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), de vennootschapsbelastingen en terugnemingen van voorzieningen voor vennootschapsbelastingen ten laste van de dochterondernemingen (waaronder Pubstone NV) die niet genieten van het fiscaal statuut van Vastgoedbevak.

Het **netto courant resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)** per 31.12.2007 bedraagt € 80,94 miljoen t.o.v. € 84,41 miljoen per 31.12.2006 (-4,1%) of € 8,20 per gewoon aandeel t.o.v. € 8,69 voor 2006 (-5,6%). Zonder de hierboven aangehaalde negatieve impact van de toepassing van de norm IAS 39, bedraagt het netto courant resultaat € 89,90 miljoen t.o.v. € 81,66 miljoen per 31.12.2006. Het **netto courant resultaat - aandeel Groep per gewoon aandeel** per 31.12.2007 bedraagt € 9,11 tegen € 8,40 op 31.12.2006, m.a.w. een stijging van 8,5%.

Het **resultaat op de portefeuille** omvat een **gerealiseerde** meerwaarde van € 35,30 miljoen resulterend uit de verkoop van gebouwen in 2007. Het omvat tevens een **niet-gerealiseerde** meerwaarde van € 26,30 miljoen t.o.v. een niet-gerealiseerde meerwaarde van € 35,70 miljoen per 31.12.2006. Bij een onveranderde portefeuille is de waarde van de gebouwen in portefeuille gestegen met 1,47% tijdens 2007. In 2006 steeg de waarde met 1,85%. Deze waardestijging is te danken aan het kwaliteitsbeleid dat Cofinimmo sinds vele jaren hanteert bij de keuze van haar investeringen. Dit beleid geeft hoofdzakelijk de voorkeur aan gebouwen die stabiele en recurrente huurcashflows kunnen genereren. Hieruit resulteert een stijging van de waarde van de portefeuille van € 2,66 per aandeel (niet-gerealiseerde meerwaarde) voor het volledige jaar 2007 t.o.v. € 3,67 per aandeel voor 2006.

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

De tabel hierna geeft de waardeschommelingen van de portefeuille weer per geografische zone en per sector, bij ongewijzigde samenstelling, tussen 31.12.2006 en 31.12.2007, evenals zijn spreiding in waarde.

		(in %)
	Waarde- schommeling	Geografische en sectorale spreiding
KANTOREN	1,4	77,0
Brussel Leopoldswijk	2,0	19,4
Brussel Centrum/Noord/Louiza	6,9	15,5
Brussel Gedecentraliseerd	-0,5	25,7
Brussel Periferie	-0,4	7,1
Brussel Satellieten	-0,2	1,6
Antwerpen	5,0	3,1
Andere Regio's	3,6	4,7
RUSTHUIZEN	1,6	8,1
PUBSTONE	0,5	14,9
TOTAAL		100,0

Het **netto resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)** (na integratie van het resultaat op de portefeuille) per 31.12.2007 bedraagt € 142,51 miljoen t.o.v. € 133,42 miljoen per 31.12.2006 en het **netto resultaat per gewoon aandeel** (na integratie van het resultaat op de portefeuille) per 31.12.2007 bedraagt € 14,44 t.o.v. € 13,73 vorig jaar. Dit is een stijging met 5,2%.

Geconsolideerde balans

(x € 1 000)

	31.12.2007	31.12.2006
Vaste activa	3 043 173	2 385 517
Goodwill	135 658	
Immateriële vaste activa	1 535	517
Vastgoedbeleggingen ⁽¹⁾	2 696 656	2 103 988
Projectontwikkelingen	93 010	41 765
Activa bestemd voor eigen gebruik ⁽²⁾	10 207	10 074
Andere materiële vaste activa	980	1 400
Financiële vaste activa	31 875	27 017
Vorderingen financiële leasing	73 224	200 737
Handelsvorderingen en andere vaste activa	28	19
Vlottende activa	140 139	222 666
Activa bestemd voor verkoop		151 004
Financiële vlottende activa	11 693	2 292
Vorderingen financiële leasing	75 965	3 407
Handelsvorderingen	9 752	9 009
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	23 155	18 857
Kas en kasequivalenten	2 494	15 264
Overlopende rekeningen	17 080	22 833
TOTAAL ACTIVA	3 183 312	2 608 183
Eigen vermogen	1 411 486	1 306 026
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 390 093	1 306 026
Kapitaal	608 388	606 394
Uitgiftepremies	360 221	357 216
Reserves	458 990	388 282
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-60 450	-56 414
Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	22 943	10 548
Minderheidsbelangen	21 393	
Verplichtingen	1 771 826	1 302 157
Langlopende verplichtingen	1 301 309	848 174
Voorzieningen	9 637	15 910
Langlopende financiële schulden	1 149 889	809 357
Andere langlopende financiële verplichtingen	11 585	22 907
Uitgestelde belastingen	130 198	
Kortlopende verplichtingen	470 517	453 983
Kortlopende financiële schulden	381 587	367 631
Andere kortlopende financiële verplichtingen	855	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 727	53 027
Overlopende rekeningen	34 348	33 324
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 183 312	2 608 183
Schuld ratio op totaal der activa	49,80%	47,52%

¹ De waardering van de vastgoedbeleggingen is voorgesteld in reële waarde. ² Woluwe 58 gebouw, met inboedel, dat voor 2/3 als maatschappelijke zetel wordt gebruikt.

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

Commentaar op de geconsolideerde balans

De **reële waarde** («fair value») van de vastgoedportefeuille, inclusief de activa bestemd voor verkoop, die opgenomen zijn in de geconsolideerde balans door de toepassing van de normen IAS 40 en IAS 16, wordt bekomen door van de investeringswaarde de transactiekosten (zoals bepaald op p. 108 van het Jaarverslag) af te trekken. Op 31.12.2007 bedraagt de reële waarde € 2 799,87 miljoen, in vergelijking met € 2 306,83 miljoen per 31.12.2006.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille, inclusief de activa bestemd voor verkoop, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 2 895,74 miljoen per 31.12.2007 in vergelijking met € 2 363,25 miljoen per 31.12.2006.

Het **netto-actief per gewoon aandeel op basis van de reële waarde** van de vastgoedportefeuille bedraagt € 123,22 per 31.12.2007, t.o.v. € 107,67 (na bestemming van het dividend van het boekjaar 2006) per 31.12.2006, of een stijging met 14,4%. Het **netto-actief per gewoon aandeel op basis van de investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille bedraagt € 129,35 per 31.12.2007 t.o.v. € 113,51 (na bestemming van het dividend van het boekjaar 2006) per 31.12.2006, hetzij een stijging met 14,0%.

	(in €)	
NETTO-ACTIEF PER GEWOON AANDEEL OP BASIS VAN DE WAARDERING VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM IN REËLE WAARDE	31.12.2007	31.12.2006
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel na verdeling van het dividend van het boekjaar 2006	123,22	107,67
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel na verdeling van het dividend van het boekjaar 2006 op «fully diluted» basis ⁽¹⁾	121,80	107,46
NETTO-ACTIEF PER GEWOON AANDEEL OP BASIS VAN DE WAARDERING VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM IN INVESTERINGSWAARDE	31.12.2007	31.12.2006
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel na verdeling van het dividend van het boekjaar 2006	129,35	113,51
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel na verdeling van het dividend van het boekjaar 2006 op «fully diluted» basis ⁽¹⁾	127,12	112,51

De schuldratio (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 49,80% per 31.12.2007. Ter herinnering, de wettelijke schuldgrens opgelegd aan Vastgoedbevaks bedraagt 65%.

Pubstone

De geconsolideerde jaarrekeningen per 31.12.2007 bevatten voor de eerste maal de acquisitie van 90% van de aandelen van Pubstone NV (voordien Immobrew genaamd), die rechtstreeks en via Nederlandse ondernemingen 1 068 cafés bezit. Pubstone geniet niet van het statuut van Vastgoedbevak in België, noch van het gelijkaardig regime van Fiscale Beleggingsinstelling in Nederland.

De huurinkomsten voor 2007 omvatten 2 maand huur m.b.t. tot de gehele portefeuille die voorwerp was van de acquisitie afgesloten op 31.10.2007.

De activa zijn aan hun reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balans, na aftrek van een vermindering van respectievelijk 12,5%, 10% en 6% van hun investeringswaarde voor activa gelegen in het Waalse/Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaamse Gewest en Nederland. Dit verminderingspercentage gebruikt voor activa in België werd, overeenkomstig de evaluatieregels van de onderneming, gekozen rekening houdend met het feit dat, behoudens uitzondering, de individuele waarde van de gebouwen lager is dan € 2,5 miljoen.

¹ De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar vanaf hun 5^{de} verjaardag van de emissie (01.05.2009) naar rato van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. Tot hun conversie geven de bevoorrechte aandelen recht op een vast prioritair recht dat begrensd is tot de vereffeningssuikerings, geplafonneerd tot hun emissieprijs. Het geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel wordt berekend op basis van het eigen vermogen na aftrek van de waarde van dit recht (€ 159,1 miljoen). Het geherwaardeerd netto-actief per aandeel wordt hier vervolgens pro forma berekend op een «fully diluted» basis, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de bevoorrechte aandelen al vanaf hun emissie werden geconverteerd, teneinde vanaf nu al het effect van hun toekomstige conversie op het geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel weer te geven.

Bovendien werd een uitgestelde belasting opgenomen in de verplichtingen van de geconsolideerde balans, in de theoretische veronderstelling opgelegd door de IAS/IFRS normen van een directe verkoop van alle cafés op de afsluitingsdatum. Een belastingtarief van respectievelijk 34% en 25% voor de activa in België en in Nederland werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde op 31.12.2007.

In toepassing van de norm IFRS 3 resulteert de goodwill opgenomen in de balans op 31.12.2007 uit een verschil in eerste consolidatie van de subgroep Pubstone. Deze goodwill maakte het onderwerp uit van een «impairment» test die aanleiding geeft tot het ten laste nemen van een bedrag van € 1,3 miljoen dat overeenstemt met de schatting van de huidige waarde van de toekomstige belastingheffing op de meerwaarden die gerealiseerd zouden worden door Pubstone, in een verloopscenario, in functie van de duur van de huurovereenkomst afgesloten met InBev, en in de veronderstelling van een individuele verkoop van de gebouwen.

Er dient benadrukt te worden dat zowel het boeken van uitgestelde belastingen als van een vermindering betreffende de registratierechten overeenstemmen met een veronderstelde individuele doorverkoop van gebouwen overeenkomstig de IAS/IFRS regels, terwijl vastgoedtransacties van een zekere omvang in de praktijk door de verkoop van vennootschapsaandelen in België van dergelijke belastingen en rechten zijn vrijgesteld.

Beheer van de financiële middelen

Marktrisico's en financiële instrumenten

De marktrisico's die aanleiding kunnen geven tot schommelingen van het financiële resultaat, blijven in het specifieke geval van de activiteit van Cofinimmo beperkt tot het liquiditeitsrisico en de renteschommelingen. De vennootschap is niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's.

Liquiditeitsrisico

In een moeilijke context als gevolg van de financiële crisis door de insolventie van Amerikaanse hypothecaire leningen (subprime crisis), kon Cofinimmo goed weerstand bieden dankzij haar conservatief financieel beleid dat meer bepaald gebaseerd is op:

- ☞ de diversificatie van haar financieringsbronnen en haar bankpool;
- ☞ het behoud van een duurzame en solide relatie met haar toonaangevende internationale bankpartners;
- ☞ het spreiden van haar vervaldagen;
- ☞ het invoeren van adequate indekkingsinstrumenten tegen het renterisico op lange termijn;
- ☞ het integraal indekken van handelspapier op korte termijn door lijnen die beschikbaar zijn op lange termijn.

Dit beleid biedt een aantrekkelijke financieringskost en behoedt de vennootschap voor het liquiditeitsrisico, hoe beperkt dit ook is.

Het algemeen beleid van Cofinimmo bestaat er niet in om haar gebouwen in hypotheek te geven of andere pandrechten aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van bepaalde inpandgevingen die werden verleend aan de vennootschappen van de Groep Cofinimmo en van die vermeld op pagina 118. Haar schuld en haar geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- noch margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financiële ratingniveau van de onderneming. Doorgaans zijn ze gekoppeld aan het respecteren van de regels van de Vastgoedbevaks en de ratio's inzake schulden, dekking van financiële lasten door cashflow en de netto-actiefwaarde. Op 31.12.2007 werden deze ratio's ruimschoots gerespecteerd.

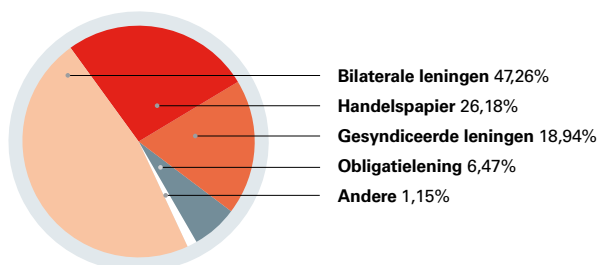
Structuur van de schuld

De wettelijke toegelaten schuldratio voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%. De looptijden en voorwaarden van alle kredietlijnen bieden de Groep de mogelijkheid om haar schuldratio eventueel op te trekken tot 55% of tijdelijk zelfs tot 60% voor een belangrijke investering.

Op 31.12.2007 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van de Groep Cofinimmo € 1 531 miljoen. Ze kan als volgt worden uitgesplitst:

- ☞ € 723,5 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een oorspronkelijke looptijd van 3 tot 10 jaar, afgesloten bij 5 banken;
- ☞ € 400,8 miljoen handelspapier, waarvan € 365,8 miljoen met een looptijd van minder dan een jaar en € 35,0 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 3 jaar;
- ☞ € 200,0 miljoen van een gesyndiceerde banklening die in 2005 werd aangegaan bij 16 banken voor een totaal bedrag van € 400 miljoen en een oorspronkelijke looptijd van 5,3 jaar en € 90,0 miljoen van een tweede gesyndiceerde lening bij 5 banken en terug te betalen in 2012;
- ☞ € 99,0 miljoen van een obligatielening uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg NV in 2004 en terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van € 100,0 miljoen;
- ☞ € 17,7 miljoen andere leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

FINANCIËLE SCHULDEN OP KORTE EN LANGE TERMIJN (€ 1 531 MILJOEN)



Op 31.12.2007 bedroegen de schulden op korte termijn van Cofinimmo € 381,58 miljoen waarvan:

€ 365,80 miljoen handelspapier;

€ 15,78 miljoen andere leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

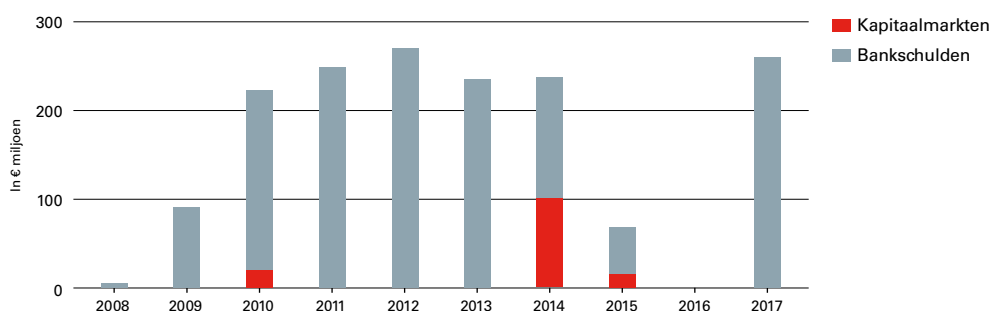
De uitgaves van handelspapier op korte termijn (€ 365,8 miljoen) die gebeuren in het kader van het programma dat geplafonneerd is tot € 500 miljoen, zijn volledig ingedekt door de beschikbare middelen van de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal bedrag van € 505,5 miljoen. Cofinimmo geniet aldus van de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk programma terwijl zij de herfinanciering ervan waarborgt indien de plaatsing van het nieuwe handelspapier duurder of onuitvoerbaar zou worden.

Situatie van de financiële verbintenissen op lange termijn

Tijdens het 4^{de} kwartaal 2007 ging Cofinimmo bij 3 bankpartners nieuwe bilaterale banklijnen op lange termijn aan (gemiddelde looptijd 8,7 jaar) voor een totaal bedrag van € 415 miljoen. De overbruggingskredieten voor de aankoop van 90% van de aandelen van Pubstone NV werden aan het einde van het boekjaar 2007 integraal terugbetaald.

De gemiddelde looptijd van de schulden van Cofinimmo (geen rekening houdend met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig ingedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) blijft in vergelijking met 2006 ongewijzigd op 5,3 jaar. De financiële verbintenissen op lange termijn (kredietlijnen, obligaties en handelspapier), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 1 650 miljoen op 31.12.2007 bedraagt, vervallen op homogene wijze en gespreid tot in 2017, met een maximum van 16,5% van dit in omloop zijnde bedrag dat vervalt binnen hetzelfde jaar en minder dan 20% vóór 2011¹⁾.

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN OP LANGE TERMIJN (€ 1 650 MILJOEN)⁽²⁾



Renterisico

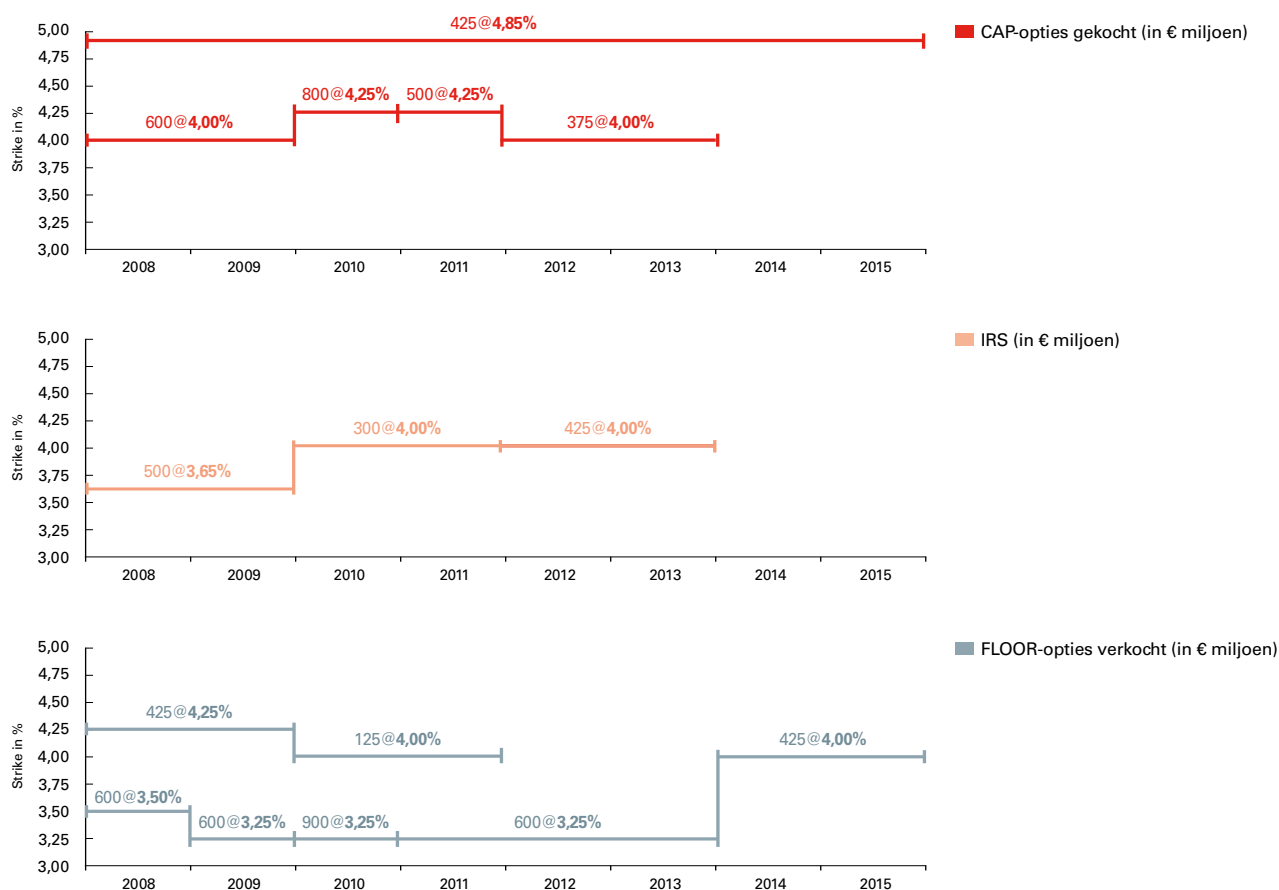
In het boekjaar 2007 was de Groep actief in een context van beduidend hogere rentevoeten dan tijdens de vorige jaren. De gemiddelde rente van de schuld, bankmarges en afschrijvingskosten van indekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, evolueerde van 3,43% voor het boekjaar 2006 naar 4,55% voor het boekjaar 2007. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door een hoger niveau van de marktrente op korte termijn zonder marge («euribor») maar gedeeltelijk gecompenseerd door het indekkingsbeleid en, in geringere mate, door een volumeverlaging die gekoppeld is aan het duurder worden van de uitgaves van handelspapier en tenslotte de commissies voor het niet-gebruik die relatief belangrijker zijn gezien het lagere schuldniveau (minder dan 45%) tijdens een deel van 2007 ten gevolge de verkopen van gebouwen. De bankmarges voor de kredieten die de Groep is aangegaan, kenden geen grote evolutie.

Op 31.12.2007 werd de schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn of tegen een vaste rente die onmiddellijk werd omgezet in een vlottende rente op korte termijn. Cofinimmo kan munt slaan uit de rente op korte termijn die historisch gezien lager is dan de vaste rente op lange termijn, maar staat eveneens bloot aan hun schommelingen. Een verhoging van deze laatste rente zou resulteren in een verslechtering van haar financieel resultaat (zie hoofdstuk «Risicobeheer»).

Teneinde de kost van haar schuld te optimaliseren en zich daarbij te beschermen tegen een eventuele rentestijging, maakt Cofinimmo gebruik van een gedeeltelijke dekking van haar globale schuld via het gebruik van indekkingsinstrumenten zoals de aankoop van CAP-contracten, eventueel in combinatie met de verkoop van FLOOR-contracten en het afsluiten van FRA- en IRS-contracten.

¹ De bankschulden werden aangegaan bij 20 toonaangevende financiële instellingen met een financiële rating van minstens A. Meer dan 75% van de totale schuld is afkomstig van instellingen die beschikken over een AA rating of een nog hogere rating (bron: Bloomberg, 02.2008). ² Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijke of driemaandelijke basis) noch de verwachte cashflows op de afgeleide producten.

De situatie op 31.12.2007 van de indekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24 (zie pagina 110). Op de datum van afsluiting van dit Verslag rondde de vennootschap voor een notioneel bedrag van € 300 miljoen de aankoop af van een CAP-optie tegen 4,00% en de verkoop van een FLOOR-optie tegen 3,25% om de indekkingen van het jaar 2010 te verbeteren.

SITUATIE VAN DE INDEKKING VAN HET RENTERISICO⁽¹⁾

Bij de bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld. Bij een constant gebleven schuld bedraagt de indekkingsgraad van het renterisico bijna 100% tot in 2010, 80% tot in 2013 en 25% tot in 2015. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen (zie hoofdstuk «Risicobeheer»).

Financiële rating

Sinds de herfst van 2001 geniet Cofinimmo van een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingbureau Standard & Poor's⁽²⁾. Op de afsluitingsdatum van dit Verslag was deze financiële rating BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn, met stabiele vooruitzichten.

¹ De aankoop van een CAP-optie gecombineerd met de verkoop van een FLOOR-optie aan identieke strike komt economisch gezien overeen met een IRS en wordt als dusdanig in de grafiek weergegeven. ² www.standardandpoors.com.

Vooruitzichten 2008

Hypotheses

Waardering van het patrimonium

De reële waarde, dat is de investeringswaarde van de gebouwen verminderd met de transactiekosten, wordt in de geconsolideerde balans opgenomen. Voor de balans van 2008 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor zware renovaties.

Onderhoud en herstellingen - Zware renovaties⁽¹⁾

De ramingen die per gebouw worden gemaakt, omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de bedrijfslasten worden geboekt en de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt.

Investerings⁽¹⁾

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringsprojecten rekening gehouden:

- ☛ de acquisitie op 12.02.2008 van alle aandelen van de NV naar Frans recht Medimur en van de NV's naar Belgisch recht Sogipa Invest, Rinsdelle en Sogipa voor een totaal bedrag van € 247,6 miljoen (zie pagina 22);
- ☛ de overdracht op 27.02.2008 van de erfpachtrechten voor een duur van 99 jaar op 19 gebouwen van het Keiberg Business Park en de 2 gebouwen Woluwe Garden 26 en 30 voor een totaal bedrag van € 77,0 miljoen. Hierbij werd een meerwaarde van € 4,3 miljoen of € 0,43 per gewoon aandeel gerealiseerd (zie pagina 23).

Huurprijzen

Bij de ramingen van de huurprijzen wordt voor elk huurcontract rekening gehouden met hypothesen i.v.m. het vertrek van huurders die geval per geval geanalyseerd worden en, in geval van vertrek, de wederinstandstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en taksen op leegstaande ruimtes en makelaarcommissies bij de herverhuring. De ramingen i.v.m. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering van deze situatie (zie pagina 74). Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle marktprijswaarde van een gebouw waarvan de huren aan een derde werden overgedragen. Dit betreft het North Galaxy gebouw. Een op- of neerwaartse schommeling met 1% van de bezettingsgraad leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,20 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

Rentevoeten

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een rente-evolutie zoals die in de toekomstige rentencurve geanticipeerd wordt vanaf 2008. Ze houdt eveneens rekening met de thans lopende leningen. Rekening houdend met de ingevoerde indekkingsinstrumenten werd de rentevoet voor 2008 gedeeltelijk vastgelegd op 3,98% voor leningen met veranderlijke rentevoet. Bij dit percentage komen ook nog de bankmarges en de indekkingspremies. De rente-indekkingen voor het jaar 2008 en de gevoeligheid van het resultaat aan renteschommelingen worden beschreven op pagina 36 van het Jaarverslag.

Inflatie

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 2,3% voor 2008. De ramingen voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een opwaartse of neerwaartse schommeling met 0,5% van de voorziene inflatie leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,10 per jaar.

Dividenden

Na afloop van elk boekjaar stelt de Raad van Bestuur het uitkeringsbeleid voor aan de Algemene Vergadering. De vooruitzichten gaan uit van een gemiddelde uitkering van 97,1% van het geconsolideerd netto resultaat van het boekjaar.

¹ Deze hypothese wordt gecontroleerd door de onderneming, in de zin van het Europese Reglement 809/2004.

Courante geconsolideerde resultatenrekeningen - analytisch schema

(x € 1 000)

	2007 Reëel	2008 Vooruitzicht
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	146 551	180 847
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	10 100	11 163
Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-228	-297
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 141	-1 334
Vastgoedresultaat	155 282	190 379
Technische kosten	-3 492	-5 753
Commerciële kosten	-2 076	-992
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 379	-862
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	147 335	182 772
Beheerkosten vastgoed	-11 245	-12 937
Operationeel vastgoedresultaat	136 090	169 835
Algemene kosten van de vennootschap	-5 459	-5 820
Operationeel resultaat	130 631	164 015
Financiële opbrengsten	28 644	7 684
Financiële kosten	-57 257	-72 601
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-8 958	
Belastingen	-2 341	-5 823
Netto courant resultaat - aandeel Groep	90 719	93 275
Preferent dividend - Voorstel ⁽¹⁾	9 554	9 554
Minderheidsbelangen	226	1 080
Netto courant resultaat - aandeel Groep (gewone aandelen)	80 939	82 641
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9 872 029	10 309 243
Aantal bevoorrechte aandelen	1 499 766	1 499 766
NETTO COURANT RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL (in €)	8,20	8,02
Bruto dividend - gewone aandelen (in €)	7,75	7,80
Netto dividend - gewone aandelen (in €)	6,59	6,63
Bruto dividend - bevoorrechte aandelen (in €)	6,37	6,37
Netto dividend - bevoorrechte aandelen (in €)	5,41	5,41

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

Aan het hierboven voorgestelde netto courant resultaat per aandeel van € 8,02 zal de nu reeds gerealiseerde meerwaarde op overdracht van gebouwen van € 0,43 per aandeel, waarvan sprake op pagina 23 van dit Jaarverslag, worden toegevoegd.

¹ Het voorstel komt overeen met het jaarlijks prioritaair geplafonneerd bedrag van € 6,37 per aandeel.

Geconsolideerde balans

(x € 1 000)

	31.12.2007 Reëel	31.12.2008 Vooruitzicht
Vaste activa	3 043 173	3 297 226
Goodwill	135 658	149 133
Immateriële vaste activa	1 535	1 535
Vastgoedbeleggingen ⁽¹⁾	2 696 656	2 996 594
Projectontwikkelingen	93 010	56 504
Activa bestemd voor eigen gebruik ⁽²⁾	10 207	10 207
Andere materiële vaste activa	980	980
Financiële vaste activa	31 875	31 875
Vorderingen financiële leasing	73 224	71 763
Handelsvorderingen en andere vaste activa	28	28
Vlottende activa	140 139	72 438
Financiële vlottende activa	11 693	11 693
Vorderingen financiële leasing	75 965	2 857
Handelsvorderingen	9 752	11 341
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	23 155	26 924
Kas en kasequivalenten	2 494	2 494
Overlopende rekeningen	17 080	17 129
TOTAAL ACTIVA	3 183 312	3 391 057
Eigen vermogen	1 411 486	1 477 439
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 390 093	1 477 439
Kapitaal	608 388	635 644
Uitgiftepremies	360 221	396 152
Reserves	458 990	483 682
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-60 450	-60 983
Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	22 943	22 944
Minderheidsbelangen	21 393	21 393
Verplichtingen	1 771 826	1 892 225
Langlopende verplichtingen	1 301 309	1 407 577
Voorzieningen	9 637	9 637
Langlopende financiële schulden	1 149 889	1 250 836
Andere langlopende financiële verplichtingen	11 585	16 906
Uitgestelde belastingen	130 198	130 198
Kortlopende verplichtingen	470 517	484 648
Kortlopende financiële schulden	381 587	389 840
Andere kortlopende financiële verplichtingen	855	12 440
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	53 727	47 923
Overlopende rekeningen	34 348	34 445
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 183 312	3 391 057

¹ De waardering van de vastgoedbeleggingen is voorgesteld in reële waarde. Deze waarde wordt verondersteld onveranderd te zijn tussen het begin en het einde van het jaar, met uitzondering van de gebudgetteerde renovatiekosten die worden toegevoegd. ² Woluwe 58 gebouw, met inboedel, dat voor 2/3 als maatschappelijke zetel wordt gebruikt.

Geconsolideerde balans (vervolg)

	(x € 1 000)	
	31.12.2007 Reëel	31.12.2008 Vooruitzicht
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9 872 029	10 309 243
Aantal gewone aandelen in omloop	9 909 435	10 420 513
Aantal bevoorrechte aandelen	1 499 766	1 499 766
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel in reële waarde vóór verdeling van het dividend van het boekjaar (in €)	123,22	127,15
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel in reële waarde vóór verdeling van het dividend van het boekjaar op «fully diluted» ⁽¹⁾ basis (in €)	121,80	125,28
Geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel in investeringswaarde vóór verdeling van het dividend van het boekjaar (in €)	129,35	131,45
Schuldratio op totaal der activa	49,80%	50,61%

Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór winstverdeling.

De prognoses met betrekking tot de balans en geconsolideerde resultatenrekeningen zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie meer bepaald afhangt van de evolutie van de financiële- en vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis voor de onderneming en worden niet door de revisor gecertificeerd. De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door Ludo De Keulenaer, heeft bevestigd dat de vooruitzichten adequaat worden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door Cofinimmo gehanteerde boekhoudkundige methodes, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen conform het IFRS referentieel zoals door de Europese Unie toegepast.

¹ De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar a rato van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel, te tellen vanaf de 5^{de} verjaardag van hun emissie (01.05.2009). Tot aan hun omzetting genieten de bevoorrechte aandelen van een prioritair recht dat voor de verdeling van de vereffening geplafonneerd is en dat overeenkomt met hun emissieprijs. Het geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel wordt berekend op basis van het eigen vermogen na aftrek van de waarde van dit recht (€ 159,1 miljoen). Het geherwaardeerd netto-actief wordt hier vervolgens pro forma berekend op een «fully diluted» basis waarbij er wordt van uitgegaan dat de bevoorrechte aandelen al vanaf hun emissie werden omgezet, teneinde nu al de impact van hun toekomstige omzetting op het geherwaardeerd netto-actief per gewoon aandeel voor te stellen.

Resultaatbestemming⁽¹⁾

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25.04.2008 voor om de jaarrekeningen per 31.12.2007 goed te keuren en de volgende dividenden uit te keren:

€ 7,75 bruto, i.e. € 6,5875 netto per gewoon aandeel;

€ 6,37 bruto, i.e. € 5,4100 netto per bevoorrecht aandeel.

De hierop ingehouden roerende voorheffing bedraagt 15%.

Op basis van het aantal aandelen in omloop op 31.12.2007, i.e. met uitzondering van de 705 963 eigen gewone aandelen die Cofinimmo Groep bezat op die datum, zou het resultaat van het boekjaar 2007 als volgt bestemd worden:

	(in €)		
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	2007	2006	2005
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	127 156 677,98	107 103 377,46	99 752 123,67
Overgedragen resultaat	+ 120 398 136,92	+ 100 819 598,13	+ 6 076 741,45
Te bestemmen resultaat	247 554 814,90	207 922 975,59	105 828 865,12
Onttrekking aan de onbeschikbare reserves	+ 22 065 949,78	+ 5 381 642,38	+ 74 745 126,04
Toevoeging aan de onbeschikbare reserves	-1 073 203,68	-33 811 566,95	
Vergoeding van het kapitaal	-86 322 676,67	-81 877 202,22	-81 360 848,52
Winstdeelnameplan	-274 849,00	-264 385,00	-220 800,00
OVERTE DRAGEN RESULTAAT	181 950 035,33	97 351 463,80	98 992 342,64

De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor boekjaar 2007 van 656 993 eigen gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo NV te annuleren. Het recht op dividend van de 15 300 andere eigen gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo zal opgeschort worden.

De onttrekking aan de onbeschikbare reserves en de toevoeging aan dezelfde reserves komen voort uit de niet-gerealiseerde min- en meerwaarden die voordien werden toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, evenals de koop- en annulatietransacties van eigen aandelen.

In naleving van Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks, voor de laatste keer gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 21.06.2006, ligt de voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van het nettobedrag verminderd met de impact van de schuldvermindering tijdens het boekjaar zoals dit blijkt uit de (niet-geconsolideerde) statutaire jaarrekeningen.

De pay out ratio op het netto courant resultaat bedraagt 94,5%.

Het gewoon dividend is vanaf 06.05.2008 betaalbaar aan de loketten van de banken Degroof, Dexia, Fortis, ING en KBC, tegen afgifte van coupon nr. 16 voor de aandelen aan toonder. Daar de bevoorrechte aandelen uitsluitend nominatief zijn, zal hun dividend vanaf 20.05.2008 door bankoverdracht overgemaakt worden, tegen afgifte van coupons nr. 5 (COFP1) en nr. 4 (COFP2).

¹ Statutaire rekeningen.

Together
we are loyal

CORPORATE GOVERNANCE

44 Inleiding / **46** Beslissingsorganen /
54 Andere tussenkommende partijen /
56 Reglementering en procedures

Inleiding

Cofinimmo waakt erover dat strenge normen inzake deugdelijk bestuur nageleefd worden en blijft haar methodes continu toetsen aan de corporate governance principes, praktijken en eisen. De Raad van Bestuur verklaart dat, bij zijn weten, Cofinimmo de Corporate Governance beginselen in volkomen overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code toepast.

Het «Corporate Governance Charter» met de Corporate Governance documenten kan geraadpleegd worden op www.cofinimmo.com.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 27.04.2007 heeft de machtiging van de Raad van Bestuur om eigen Cofinimmo aandelen te verwerven of te verkopen hernieuwd. Verder heeft zij de nieuwe regels inzake de dematerialisatie van aandelen, de vereenvoudiging van de toelating tot de Algemene Vergaderingen en de hernieuwing van het winstdeelnamenplan voor de werknemers aanvaard.

Beslissingsorganen

Raad van Bestuur

Samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen door de Raad op voorstel van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen, is de Raad samengesteld uit 12 Bestuurders waarvan 8 niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder 4 onafhankelijke Bestuurders, en 4 uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité).

De onafhankelijke Bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

- ☞ geen salarisch gerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het Directiecomité of uitvoerend Bestuurder zijn van Cofinimmo of een verbonden onderneming, en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste 3 jaren vóór hun benoeming;
- ☞ geen andere vergoedingen ontvangen of ontvangen hebben vanwege Cofinimmo of een verbonden onderneming dan deze in het kader van hun mandaat;
- ☞ geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Cofinimmo zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder;
- ☞ geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben noch verwachten te hebben met Cofinimmo of met een verbonden onderneming, hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder of hoger kaderlid van een organisatie met dergelijke band;
- ☞ geen vennoot of salarisch gerechtigde zijn of zijn geweest tijdens de laatste 3 jaren van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Cofinimmo of een verbonden onderneming;
- ☞ geen kaderlid of algemeen directeur zijn van een andere onderneming waarvan een kaderlid of algemeen directeur van Cofinimmo algemeen directeur of niet-uitvoerend Bestuurder is, en geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende directeurs van Cofinimmo die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organisaties;
- ☞ binnen Cofinimmo niet meer dan 3 mandaten hebben uitgevoerd van niet-uitvoerend Bestuurder;
- ☞ geen naast familielid zijn van een kaderlid, lid van het Directiecomité of van één van de personen omschreven in één van bovenvermelde situaties.

Hoewel de statuten een benoeming toestaan voor een periode van 6 jaar, worden bij Cofinimmo de Bestuurders gebruikelijk benoemd voor 3 jaar en zijn ze herverkiesbaar. De Raad van Bestuur komt tenminste 8 keer per jaar samen. Belangrijke operaties kunnen één of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2007 heeft de Raad 9 maal vergaderd. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten waarmee hij de voorstellen van het Directiecomité waarover hij zich zal moeten uitspreken, kan bestuderen. Bij een stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

ANDRÉ DIRCKX / °1936 / Belg / Functie binnen de Raad en zijn Comités Voorzitter van de Raad, onafhankelijk Bestuurder, lid van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen • Einde van het mandaat 25.04.2008 • Aanwezigheden⁽¹⁾ (9 / - / 6) • Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties Euronext NV, NYSE Euronext, Spullenhulp VZW

SERGE FAUTRÉ / °1960 / Belg / Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluvelaan, 58, 1200 Brussel) / Functie binnen de Raad Afgevaardigd Bestuurder • Einde van het mandaat 25.04.2008 • Aanwezigheden⁽¹⁾ (9 / - / -) • Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties La Mondiale (FR), Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), European Public Real Estate Association (EPRA)

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE / °1953 / Belg / Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluvelaan, 58, 1200 Brussel) / Functie binnen de Raad Bestuurder Directeur • Einde van het mandaat 25.04.2008 • Aanwezigheden⁽¹⁾ (9 / - / -) • Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties Société Royale d'Economie Politique de Belgique VZW, SIGEFI Nord Gestion SAS (FR), Société d'Habitations de Tournai NV

JEAN FRANKEN / °1948 / Belg / Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluvelaan, 58, 1200 Brussel) / Functie binnen de Raad Bestuurder Directeur • Einde van het mandaat 25.04.2008 • Aanwezigheden⁽¹⁾ (9 / - / -) • Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)⁽²⁾

Allianz Belgium NV⁽³⁾ vertegenwoordigd door **ROBERT FRANSSEN** / °1955 / Belg / Voorzitter van het Directiecomité van Allianz Belgium NV (Lakensstraat, 35, 1000 Brussel) / Functie binnen de Raad Bestuurder • Einde van het mandaat 25.04.2008 • Aanwezigheden⁽¹⁾ (6 / - / -) • Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties Diverse ondernemingen van Allianz Group [Allianz Belgium NV, AGF Benelux NV, Stanislas Haine NV⁽²⁾], Verbond van Ondernemingen te Brussel VZW, Anpi VZW, Assuralia Beroepsvereniging, Portima Coöperatieve Vennootschap, Union Wallonne des Entreprises VZW⁽²⁾, Assurcard NV⁽²⁾

RIDDER VINCENT DOUMIER / °1955 / Belg / Afgevaardigd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Compagnie du Bois Sauvage NV⁽³⁾ (Wildewoudstraat, 17, 1000 Brussel) / **Functie binnen de Raad en zijn Comités** Bestuurder (vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage), lid van het Auditcomité • **Einde van het mandaat** 24.04.2009 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (8 / 5 / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Anchorage NV, Berenberg Bank (John Berenberg, Gossler & Co KG) (D), Compagnie du Bois Sauvage NV, CBS Finance NV, Compagnie du Bois Sauvage BV (NL), Parfimm NV, Parfina NV, Surongo Deutschland GmbH (D), Surongo America Inc. (UNV), CBS Services NV, Metrobel NV, Astrio NV, Bank Degroof NV, Neuhaus NV, Recticel NV, Start-Up Invest NV, Noël Group (UNV), Codic International NV, Compagnie Financ re du Château NV, Fauchon Groep (F), Ter Beke NV, Expobel NV (in vereffening), Sanering en Verbetering voor de Volkshuisvesting CVBA, Interdiocesaan Centrum VZW, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire VZW, Finaspil NV, Spullenhulp VZW, Sopartec NV, TCR  Insurance Company NV⁽²⁾, Nanocyl NV⁽²⁾

GUY ROELANDT / °1952 / Belg / Voorzitter van het Directiecomité van Dexia Insurance Belgium NV⁽³⁾ (Livingstonelaan, 6, 1000 Brussel) / **Functie binnen de Raad en zijn Comités** Bestuurder (vertegenwoordiger van de aandeelhouder Dexia Groep), Voorzitter van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen • **Einde van het mandaat** 24.04.2009 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (9 / - / 6) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Diverse ondernemingen van de Groep Dexia [Dexia Insurance Belgium NV, Dexia Insurance Belgium Invest NV, Audit en Ing nierie Sociale (AIS) Consulting (FR), Dexia Epargne Pension NV (FR), Dexia Insurance & Pensions Services NV (L), Dexia Life & Pensions NV (L), Dexia Prévoyance NV (FR), Dexia Asset Management Luxembourg NV (L)⁽²⁾, Dexia Generali Santé NV (FR)⁽²⁾, Artesia Bank NV (NL)⁽²⁾, Dexia Versicherungsvermittlung AG (D)⁽²⁾, Dexia Insurance Services Deutschland AG (D)⁽²⁾, DenizHayat (T), Auxipar NV, Corona NV, Realex NV, Assurance Asset Management Company NV, DVV Finance NV (L), DIS Finance (L), Euroco NV (L), Eurcolux NV (L), Copharma Industries Unltd (IRL), Echo Unltd (IRL), Euroco Ltd (IRL), Euroco Re Ltd (IRL), Euroco R ck AG (CH), Livingstone Building NV, IBRO Holding Unltd (IRL), Rekord AG (CH)⁽²⁾, Rekord Finanzdienstleistung AG (CH)⁽²⁾, Rekord Management und Consulting AG (CH)⁽²⁾, Rainbow ICT-Services ESV⁽²⁾, Société Espace Léopold NV⁽²⁾, Euroco Belgium VZW⁽²⁾, Aviabel NV⁽²⁾, Grand Canal Brokerage Investments Ltd (IRL)⁽²⁾, DVV Investment BV (NL)⁽²⁾, DVV Verzekeringen NV⁽²⁾, Belstar NV⁽²⁾

GAËTAN HANNECART / °1964 / Belg / Chief Executive Officer (CEO) van de Matexi Groep (Franklin Rooseveltlaan, 180, 8790 Waregem) / **Functie binnen de Raad en zijn Comités** Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen • **Einde van het mandaat** 24.04.2009 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (8 / - / 6) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Home Invest Belgium NV, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVI), National Foundation for Teaching Entrepreneurship VZW (NFTE Belgium), Fortis Comité van Beheer West-Vlaanderen, VLACORO (Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening), Woonraad, SARO (Strategische Advies Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed), Matexi Groep evenals diverse ondernemingen van deze Groep

GILBERT VAN MARCKE DE LUMMEN / °1937 / Belg / Bestuurder van D leteren NV (Maliestraat, 50, 1050 Brussel) / **Functie binnen de Raad en zijn Comités** Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité • **Einde van het mandaat** 30.04.2010 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (8 / 5 / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** D leteren NV, Avis Europe PLC (UK), Radiohuis van Flagey NV, Belron SA (L)

BAUDOUIN VELGE / °1955 / Belg / Afgevaardigd Bestuurder van Interel NV (Tervurenlaan, 402, 1150 Brussel) / **Functie binnen de Raad en zijn Comités** Onafhankelijk Bestuurder, lid van het Auditcomité • **Einde van het mandaat** 24.04.2009 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (9 / 5 / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Interel NV, Bekaert NV, BT Belux NV, Bernheim fonds, Ecole pour le Management (EPM) NV, EuroCommerce IVZW⁽²⁾, FEDIS VZW⁽²⁾, VBO VZW⁽²⁾

Nieuwe mandaten

FRANÇOISE ROELS / °1961 / Belg / Secretary General and Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwelaan, 58, 1200 Brussel) / **Functie binnen de Raad** Bestuurder Directeur • **Einde van het mandaat** 30.04.2010 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (6 / - / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Euroclear Pension Fund OFP, Instituut voor Bedrijfsjuristen

ALAIN SCHOCKERT / °1950 / Belg / Afgevaardigd Bestuurder en lid van het Directiecomité van Bank Degroof⁽³⁾ (Industriestraat, 44, 1040 Brussel) / **Functie binnen de Raad** Bestuurder (vertegenwoordiger van de aandeelhouder Bank Degroof) • **Einde van het mandaat** 30.04.2010 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (4 / - / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** Degroof Holding Luxembourg, Brosca NV

Beëindigde mandaten

JOHANNES-FREDERIKUS LISMAN / °1952 / Nederlander / Vennoot van Robelco NV (Tour & Taxis, Havenlaan, 86c, 1000 Brussel) / **Functie binnen de Raad** Bestuurder • **Einde van het mandaat** 27.04.2007 • **Aanwezigheden**⁽¹⁾ (0 / - / -) • **Huidige en over de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten in andere ondernemingen en organisaties** RB Management NV

1 Aantal aanwezigheden in 2007: (Raad van Bestuur / Auditcomité / Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen). 2 Beëindigde mandaten. 3 Aandeelhouder van Cofinimmo.

Rol van de Raad

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin:

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

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

Naast de wekerende onderwerpen, sprak de Raad van Bestuur zich uit over verschillende dossiers, waaronder:

- ☛ de fusie door overname van de volgende ondernemingen van de Cofinimmo Groep:
 - > Belgian European Properties NV tegen de uitgifte van 8 534 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Romim NV, tegen de uitgifte van 28 376 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Immaxx NV, tegen de uitgifte van 18 362 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Gerinvest NV, tegen de uitgifte van 131 853 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > The Greenery NV, tegen de uitgifte van 115 437 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Rominvest NV, tegen de uitgifte van 68 513 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Seigneurie du Val NV, tegen de uitgifte van 81 443 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽¹⁾;
 - > Douce Quiétude BVBA, tegen de uitgifte van 2 035 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽²⁾;
 - > La Rasante Tennis Club NV, tegen de uitgifte van 97 465 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽²⁾;
 - > Media Corner SE, tegen de uitgifte van 136 076 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo⁽²⁾;
 - > Holding Van den Brande NV, Rustimmo NV, Deltimmo NV, De Wyngaert NV, Rusthuis 't Smeedeshof NV, Senimmo NV, Speciale Woonbouw voor Bejaarden NV, Vastgoedmaatschappij Boutersem NV en Van den Brande NV, zonder creatie van nieuwe gewone aandelen.
- ☛ de acquisitie van de quasi-totaliteit van de aandelen van La Rasante Tennis Club NV;
- ☛ de acquisitie van het gebouw Kolonel Bourg 124 te Evere van AGF Belgium; de transactie werd gerealiseerd door een inbreng in natura door uitgifte van 37 406 nieuwe gewone aandelen⁽²⁾;
- ☛ de indiening van een bindende offerte met het oog op een vastgoedpartnership met de Vlaamse Gemeenschap in het kader van de PPS Inhaalbeweging Scholen Infrastructuur;
- ☛ de verwerving van 90% van de aandelen van Immobrew NV (Pubstone NV);
- ☛ de lancering en intrekking van een OBA op de aandelen van de Luxemburgse Bevek Immo-Croissance;
- ☛ op voorstel van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen de aanpassing van de bedrijfscontracten van de uitvoerende Bestuurders;
- ☛ de opvolging van de invoering van een nieuw informaticasysteem (SAP);
- ☛ het voorstel van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen om aan de Algemene Vergadering de kandidaatstelling van 2 nieuwe Bestuurders (mevrouw Françoise Roels en de heer Alain Schockert) en de hernieuwing van het mandaat van een onafhankelijke Bestuurder (de heer Gilbert van Marcke de Lummen) voor te leggen;
- ☛ de vaststelling van de nietigheid van rechtswege van 58 314 eigen gewone aandelen in het bezit van Cofinimmo sinds 3 jaar.

Vergoeding van de Bestuurders

De vergoeding van de Bestuurders wordt bepaald door de Algemene Vergadering op basis van de voorstellen van de Raad van Bestuur en volgens de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen.

Overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006 bestaat de vergoeding voor 2007 uit:

- ☛ enerzijds, een basisvergoeding van € 20 000 als lid van de Raad van Bestuur, € 6 250 als lid van een Comité en € 12 500 voor het Voorzitterschap van een Comité;
- ☛ en anderzijds, zitpenningen van € 2 500 per zitting voor deelname aan vergaderingen van de Raad van Bestuur en € 700 per zitting voor deelname aan vergaderingen van de Comité's van de Raad;
- ☛ de vergoeding van de Voorzitter van de Raad is vastgelegd op € 100 000 per jaar voor het geheel aan verantwoordelijkheden die hij draagt, zowel in de Raad van Bestuur als in de Comité's van de Raad.

¹ Deze aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2007. ² Deze aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008.

VERGOEDINGEN (IN €) VAN DE BESTUURDERS EN AANDELEN AANGEHOUDENTEN PERSOONLIJKE TITEL	Vergoeding RvB ⁽¹⁾	Vergoeding Comités ⁽²⁾	TOTAAL	Aantal aandelen op 31.12.2007	Opties op nominatieve aandelen toegekend in 2007
André Dirckx	100 000	-	100 000	0	0
Serge Fautré	-	-	-	0	1 800
Jean-Edouard Carbonnelle	-	-	-	550	1 350
Jean Franken	-	-	-	0	1 350
Françoise Roels (vanaf 27.04.2007)	-	-	-	0	1 000
Allianz Belgium NV (vertegenwoordigd door Robert Franssen)	35 000	-	35 000	606 404	0
Ridder Vincent Doumier (vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage NV)	40 000	9 750	49 750	140	0
Guy Roelandt (vertegenwoordiger van de aandeelhouder Dexia Groep)	42 500	16 700	59 200	0	0
Gaëtan Hannecart	40 000	10 450	50 450	0	0
Gilbert van Marcke de Lummen	40 000	16 000	56 000	0	0
Baudouin Velge	42 500	9 750	52 250	0	0
Alain Schockert (vanaf 27.04.2007)	23 333	-	23 333	0	0

Adviserende Comités

Auditcomité

Het Auditcomité bestaat uit 3 Bestuurders, waarvan 2 onafhankelijk zijn, en beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governance Code. De leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité maar de Chief Executive Officer woont de vergaderingen bij. De Voorzitter van de Raad van Bestuur beschikt over een permanente uitnodiging voor alle vergaderingen van het Auditcomité.

De rol van het Auditcomité bestaat eruit:

- ☞ de Raad van Bestuur bij te staan in de uitoefening van zijn toezichtverantwoordelijkheden, meer bepaald inzake de informatieverstrekking aan aandeelhouders en derden, en de werking van de interne controlemechanismen die de Raad en de Directie hebben ingevoerd;
- ☞ aanbevelingen te formuleren betreffende de benoeming van de externe auditor van de onderneming en het bepalen van de aard en de draagwijdte van zijn extralegale opdrachten, het ramen van hun kostprijs en het goedkeuren van zijn vergoeding;
- ☞ de kwartaal-, halfjaar- en jaarrekeningen, alsook de statutaire verslagen te onderzoeken;
- ☞ de aanbevelingen van de externe auditor te onderzoeken en eventueel aanbevelingen aan de Raad van Bestuur te formuleren;
- ☞ de strikte toepassing van de wetgeving, de reglementeringen en de interne voorschriften inzake belangenconflicten te waarborgen.

In 2007 vergaderde het Auditcomité 5 maal. Daarbij werden de volgende thema's behandeld:

- ☞ interne waardebeoordeling van een representatief staal van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo;
- ☞ verslagen van de opdracht van de interne auditor betreffende het aandeelhouderschap en de thesaurie;
- ☞ opvolging van de aanbevelingen geformuleerd door de interne auditor;
- ☞ opvolging van de implementering van het SAP informaticasysteem.

¹ RvB: Raad van Bestuur. ² Comités: Auditcomité en Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen.

CORPORATE GOVERNANCE

Beslissingsorganen

Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen

Het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen bestaat uit 3 leden van de Raad van Bestuur, waaronder 2 onafhankelijk zijn, en beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governance Code.

De rol van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen bestaat eruit de Raad bij te staan door:

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

In 2007 vergaderde het Comité 6 maal. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken hadden betrekking op de volgende thema's:

- ☞ het bepalen van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders opdat deze conform blijven met de marktpraktijken en de verantwoordelijkheden die ze dragen;
- ☞ de evaluatie van zijn eigen werking;
- ☞ de evaluatie van de Raad van Bestuur;
- ☞ het voorstel van de kandidaatstelling van 2 nieuwe Bestuurders (mevrouw Françoise Roels en de heer Alain Schockert), en de hernieuwing van het mandaat van een onafhankelijke Bestuurder (de heer Gilbert van Marcke de Lummen).

Directiecomité

Het Comité is, naast zijn Voorzitter, de heer Serge Fautré (CEO), samengesteld uit 3 Bestuurders Directeurs, de heren Jean-Edouard Carbonnelle (CFO) en Jean Franken (COO) en mevrouw Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel). Elk lid van het Comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het Comité vergadert wekelijks en is verantwoordelijk voor het operationele beheer van de onderneming.

In dit kader bestaat zijn rol eruit:

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

Samenstelling

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

2 JEAN-EDOUARD CARBONNELLE / CHIEF FINANCIAL OFFICER trad in november 1998 bij Cofinimmo in dienst. Voordien werkte hij in de Groep van de Generale Maatschappij van België, eerst binnen deze holding zelf en vervolgens als Bestuurder en Directeur Financiën van de Groep Diamant Boart (slijpproducten) en als Lid van het Directiecomité van Sibéka (diamant) en tenslotte voor korte tijd als Investor Relations Manager van Union Minière (non-ferrometalen). Hij begon zijn loopbaan bij de Wereldbank waar hij op de financiering van industriële projecten werkte. Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School 1976) en Master of Business Administration (Wharton 1977).

3 JEAN FRANKEN / CHIEF OPERATING OFFICER is sinds 1996 verantwoordelijk voor de vastgoedverrichtingen bij Cofinimmo. Hij is sinds het begin van zijn carrière actief in de vastgoedsector en was achtereenvolgens verantwoordelijk voor de constructie van gebouwen, projectontwikkelaar, waaronder het Keiberg Business Park in Zaventem, en beheerder van portefeuilles met kantoorvastgoed. Hij is Burgerlijk Ingenieur (UCL 1971).

4 FRANÇOISE ROELS / SECRETARY GENERAL & GROUP COUNSEL trad in augustus 2004 in dienst bij Cofinimmo. Zij leidt het juridisch departement en is verantwoordelijk voor het Secretariaat Generaal van de onderneming. Zij is de Compliance Officer van Cofinimmo en tevens belast met de verschillende aspecten die verband houden met het aandeelhouderschap en de wisselwerkingen met de Belgische financiële controleautoriteiten. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, was Françoise Roels werkzaam bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear / JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale en Corporate Governance aangelegenheden. Zij is licentiate in de Rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986).



Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

In het kader van de opdracht om in te staan voor het dagelijks beheer, heeft de onderneming met de Bestuurders leden van het Directiecomité een bedrijfscontract afgesloten voor onbepaalde duur. Zij vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen die werden geformuleerd door de Raad van Bestuur en het naleven van de competentie- en werkingsregels van het Directiecomité. Het contract dat hen bindt met Cofinimmo kan worden opgezegd na een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de onderneming en van 3 maanden in geval van verbreking door een Bestuurder lid van het Directiecomité, of door de uitbetaling van een opzevergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking.

Ingeval de onderneming zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van 5 jaar te tellen vanaf deze overname een einde zou gesteld worden aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo aan de Bestuurders leden van het Directiecomité een vergoeding van 36 maanden betalen.

Emolumenten van de leden van het Directiecomité

De Bestuurders leden van het Directiecomité hebben het sociaal statuut van zelfstandige. Zij genieten van vaste en veranderlijke emolumenten die hun prestaties dekken als lid van het Directiecomité en als Bestuurder van de onderneming. Het bedrag van de veranderlijke emolumenten wordt bepaald op basis van de verwezenlijking van financiële en individuele kwalitatieve doelstellingen, meer bepaald de realisatie van het jaarlijks budget van de onderneming, de groei van het inkomen per aandeel volgens criteria die jaarlijks worden bepaald door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen en de globale waardering.

De leden van het Directiecomité genieten van een spaar- en voorzorgsplan (vast element), en komen ook in aanmerking voor individuele pensioenbeloftes (veranderlijk element). Cofinimmo stelt hen een firmawagen ter beschikking waarvan de jaarlijkse kosten voor de onderneming maximum € 15 000 bedragen. Cofinimmo betaalt hen alle kosten gemaakt voor rekening van de onderneming terug.

VERGOEDING (in €)	Vast	Veranderlijk	TOTAAL
Serge Fautré	330 000 ⁽¹⁾	210 000	540 000
Spaarplan	62 000	-	62 000
Pensioenbeloftes	-	24 300	24 300
Andere leden van het Directiecomité	699 343 ⁽¹⁾	301 400	1 000 743
Spaarplan	185 507	-	185 507
Pensioenbeloftes	-	209 800	209 800

AANDELENOPTIES	2007	2006
Serge Fautré	1 800	1 800
Andere leden van het Directiecomité	3 700	3 700

De kosten met betrekking tot de medische dekking bedragen € 2 669 voor de CEO en € 6 559 voor de andere leden van het Directiecomité.

Indien de Bestuurders leden van het Directiecomité hun functie niet kunnen uitoefenen omwille van onbekwaamheid (ziekte of ongeval), blijft Cofinimmo hen, gedurende een periode van 2 maanden te tellen vanaf de 1^{ste} dag van onbekwaamheid, het vaste deel van hun emolumenten verder betalen. Daarna genieten zij van een invaliditeitsrente (gestort door een verzekeringsmaatschappij) gelijk aan 70% van hun vaste vergoeding.

De leden van het Directiecomité genieten tevens van een aandelenoptieplan. De aandelen die kunnen verworven worden in het kader van de uitoefening van de opties zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels; ze zijn van dezelfde aard en genieten van dezelfde rechten als de gewone Cofinimmo aandelen die bestaan op het ogenblik van het bod. Het betreft nominatieve aandelen.

De leden van het Directiecomité genieten niet van andere aan aandelen gekoppelde emolumenten.

¹ Het bedrag vermeld in de rubriek «Vaste vergoeding» in het Jaarverslag 2006 omvat het bedrag van het pensioenplan.

Management

DIRECTIECOMITÉ	
Serge Fautré	Executive Director - Chairman of the Executive Committee - CEO
Jean-Edouard Carbonnelle	Executive Director - CFO
Jean Franken	Executive Director - COO
Françoise Roels	Executive Director - Secretary General & Group Counsel - Compliance Officer
MANAGEMENT	
Sébastien Berden	Business Development Manager
Benjamin Bostoen	Head of IT
Chantal Cabuy	Human Resources Manager
Florence De Bloos	Financial Analyst
France Delobbe	Corporate Legal Officer
Xavier Denis	Head of Project Development & Area Manager
Jean Pierre D'haenens	Head of Accounting
Andrée Doucet	Corporate Legal Officer
Laurence Gacoin	Area Manager
Marc Hellemans	Head of Corporate Finance and Control
Dirk Huysmans	Area Manager
Benoît Messiaen	Group Treasurer
Domien Székér	Head of Project Management
Jean Van Buggenhout	Internal Audit & Quality Manager
Séverine Van der Schueren	Corporate Communications Manager

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde Commissaris moet:

- ☞ de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- ☞ bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, gezien Cofinimmo een Vastgoedbevak - een beursgenoteerde instelling voor collectieve belegging - is.

De Commissaris is Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ludo De Keulenaer, door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen Erkend Revisor, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan, 240.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedragen € 93 000 (zonder BTW). De honoraria van Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Cofinimmo, alsook de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen € 75 739. De honoraria van de Groep Deloitte & Touche voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit, bedroegen € 364 099⁽¹⁾ voor het boekjaar, en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot acquisitiedossiers zoals bedoeld in Artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen.

Depothoudende bank

Bank Degroof is de dephoudende bank van Cofinimmo in de zin van de Artikelen 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding is een als volgt berekende commissie: 0,05% van de waarde der activa, bepaald op grond van de driemaandelijke waardering van de vaste activa door de deskundige (in investeringswaarde), en van de boekwaarde van de overige activa. Ze bedraagt € 130 775.

Vastgoedexpertise

De door Cofinimmo aangewezen vastgoeddeskundigen die de globale waarde van haar vastgoedpatrimonium bepalen, zijn de vennootschappen Winssinger & Vennoten en Cushman & Wakefield.

Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heren Philippe Winssinger en Benoît Forgeur. Winssinger & Vennoten NV (ondernemingsnummer BE 0422 118 165), met maatschappelijke zetel te Louizalaan, 380, 1050 Brussel, werd op 20.11.1981 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Winssinger & Vennoten is in België gespecialiseerd in de schatting van onroerende goederen en maakt deel uit van de Groep DTZ. Winssinger & Vennoten is lid van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) BeLux.

Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door Christian Karkan en François Philippe Van Goethem. Cushman & Wakefield (ondernemingsnummer BE 0418 915 383) is een bijhuis van het kantoor in Nederland (General Partnership existing under the laws of The Netherlands), met zetel te Strawinskyalaan, 3125, 1077 ZX Amsterdam. De kantoren en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield zijn gelegen Kunstlaan, 58 B7, 1000 Brussel (het bedrijf is geregistreerd te Brussel, onder het nummer 416 303). Sinds haar oprichting op 04.12.1978 schat het bedrijf over heel België en Luxemburg zowel kantoren, winkels als industrieel vastgoed. Cushman & Wakefield staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Overeenkomstig Artikel 56 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de Vastgoedbevak en haar dochterondernemingen. De waardering is dan de boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste 3 kwartalen de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen.

¹ De overschrijding van de drempel zoals bedoeld in Artikel 133 § 5 van het Wetboek van Vennootschappen werd voorafgaandelijk goedgekeurd door het Auditcomité op datum van 19.09.2007, conform Artikel 133 § 6.

Tenslotte wordt elk door de Vastgoedbevak (of door een vennootschap waarover zij de controle heeft) te verwerven of over te dragen vastgoed door de deskundige gewaardeerd vooraleer de verrichting plaatsvindt. De verrichting moet tegen de door de deskundige bepaalde waarde gebeuren wanneer de tegenpartij een promotor van de Vastgoedbevak is (Cofinimmo heeft dergelijke promotor niet), de bewaarnemer of elke vennootschap waarmee de Vastgoedbevak, de bewaarder of een promotor van de Bevak is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, dan wel wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door één van de hierboven vermelde personen.

De schatting van een gebouw of van een vastgoedcomplex bestaat in het bepalen van zijn investeringswaarde, dit wil zeggen, de beste prijs die een koper kan betalen, wetende dat:

- ☞ het gebouw vrij en met voldoende openbaarheid te koop wordt aangeboden;
- ☞ de transactie op de datum van de schatting gebeurt;
- ☞ geen rekening is gehouden met enige bijzondere subjectieve waarde;
- ☞ de waarde wordt uitgedrukt in de totale te betalen prijs, zonder de registratierechten of de BTW af te trekken, als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

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

De schattingswaarden hangen met name af van de volgende parameters:

- ☞ de ligging;
- ☞ de leeftijd en de aard van het gebouw;
- ☞ de staat van onderhoud en het geboden comfort;
- ☞ het architectonische uitzicht;
- ☞ de verhouding tussen netto en bruto oppervlakten;
- ☞ het aantal parkeerplaatsen;
- ☞ de huuromstandigheden.

De waarde van het vastgoed wordt elk kwartaal vastgesteld door onafhankelijke experts. De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen € 736 260 en worden berekend op basis van een vast bedrag per m² in portefeuille op de evaluatiedatum.

Reglementering en procedures

Regeling van belangenconflicten

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

☞ In toepassing van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen stelde de Raad van Bestuur volgend verslag op voor 2007 in het kader van de inbreng in Cofinimmo van een gebouw gelegen te 1140 Evere, Kolonel Bourglaan, 124 (hierna het Gebouw), overeenkomstig Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen:

«De naamloze vennootschap AGF Belgium Insurance (nieuwe benaming Allianz Group), Bestuurder van Cofinimmo via zijn permanente vertegenwoordiger de heer Robert Franssen, heeft ons in kennis gesteld van het bestaan van een belangenconflict in de zin van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, ten hoofde van AGF Belgium Insurance (nieuwe benaming Allianz Group).

De Raad van Bestuur van 26.07.2007 dient zich over de inbreng in het kapitaal van de onderneming Cofinimmo van een gebouw gelegen te 1140 Evere, Kolonel Bourgstraat, 124 uit te spreken. Deze verrichting zal Cofinimmo toelaten om haar patrimonium uit te breiden tot een totaal van ongeveer 40 000 m² kantoren en toebehoren gelegen te Evere; het Gebouw vormt met het gebouw gelegen Kolonel Bourgstraat, 122 dat reeds eigendom is van Cofinimmo, een samenhangend complex want beide gebouwen vormen één architecturaal geheel, hetgeen het mogelijk zal maken om de huurbasis te verhogen en om klanten op zoek naar een globale site aan te trekken. De inbreng past binnen het investeringsbeleid van onze onderneming, zoals uiteengezet in ons laatste Jaarverslag. Deze operatie wordt eveneens voorgelegd aan de Raad van Bestuur ter beslissing van de aanwending van het toegestane kapitaal voor de inbreng van het Gebouw.

Krachtens deze beschikkingen:

De verklaring van AGF Belgium Insurance (nieuwe benaming Allianz Group) betreffende het bestaan van een belangenconflict in de zin van Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen komt in de notulen van de Raad van Bestuur omtrent deze verrichting voor;

AGF Belgium Insurance (nieuwe benaming Allianz Group) heeft niet aan de vergadering noch aan de stemming over dit onderwerp deelgenomen, de permanente vertegenwoordiger was niet aanwezig op de zitting; en

De Commissaris van Cofinimmo werd van het bestaan van het patrimoniale belangenconflict in kwestie in kennis gesteld.

De Commissaris zal in zijn Jaarverslag de patrimoniale gevolgen voor Cofinimmo die uit deze verrichting volgen beschrijven.»

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

- > uit hoofde van de Bestuurder Allianz Group, en de Bestuurders benoemd op voorstel van Dexia, Bank Degroef en Compagnie du Bois Sauvage indien er zich transacties voordoen tussen Cofinimmo NV en respectievelijk Allianz Group, Dexia, Bank Degroef en Compagnie du Bois Sauvage voor dewelke de belangen van deze ondernemingen tegenstrijdig zijn met deze van Cofinimmo;
- > uit hoofde van de heer Gaëtan Hannecart indien er zich transacties voordoen tussen Cofinimmo NV en Matexi Groep waarvan de heer Gaëtan Hannecart Afgevaardigd Bestuurder is en voor dewelke de belangen van Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Onderzoek en ontwikkeling

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2007.

Gedragscode

De Gedragscode van de onderneming voorziet uitdrukkelijk dat de leden van de Bedrijfsorganen en het Personeel zich ertoe verbinden om af te zien van het vragen aan derden naar welke vorm van voordeel ook, contant of in natura, en om enig ander persoonlijk voordeel dat hen voorgesteld wordt in het kader van hun professionele banden met de onderneming te weigeren.

Aan- en verkoop van Cofinimmo aandelen - insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming, heeft Cofinimmo in haar Gedragscode regels (dealing code) opgenomen die moeten worden nageleefd door de Bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Cofinimmo willen verhandelen.

In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Cofinimmo, werden de regels van de Gedragscode herzien om ze af te stemmen op het Koninklijk Besluit van 05.03.2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

Gerechtelijke en arbitrage procedures

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

Compliance Officer

Françoise Roels, Secretary General & Group Counsel, is de Compliance Officer van Cofinimmo. Haar taak bestaat eruit toe te zien op het naleven van de Gedragscode en meer in het algemeen alle van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire verplichtingen.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

De onderneming wordt geldig in al haar daden vertegenwoordigd door 2 Bestuurders. Onverminderd de beschikkingshandelingen die betrekking hebben op een vastgoed waarvoor de vennootschap vertegenwoordigd moet zijn door 2 Bestuurders die gezamenlijk optreden zoals bepaald in Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 over Vastgoedbevaks en Artikel 21 van de statuten van de vennootschap, wordt de vennootschap voor alle daden en alle verplichtingen tegenover derden of openbare en privé-besturen geldig vertegenwoordigd en kan ze geldig verbintenissen afsluiten die ondertekend zijn door 2 van de volgende personen:

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

Voor de aankoop van gebouwen, zakelijke vastgoedrechten en aandelen van vastgoedvennootschappen moet er minstens één van de handtekeningen van een Bestuurder zijn.

Er is tevens een specifieke delegatie voor de thesaurieverrichtingen.

CORPORATE GOVERNANCE

Reglementering en procedures

Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt⁽¹⁾

Kapitaalstructuur (op datum van afsluiting van dit Jaarverslag)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op € 661 778 399,06 en is verdeeld over 12 350 740 volledig volgestorte Aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk 10 850 974 Gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, en 1 499 766 Bevoorrechte Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen B1 en een reeks van 797 276 bevoorrechte aandelen B2.

Elk Bevoorrecht Aandeel geniet van een dividend dat eerst dient betaald te worden, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend. Het jaarlijks bruto bedrag van het Preferent Dividend bedraagt € 6,37 per Bevoorrecht Aandeel. De Bevoorrechte Aandelen zijn converteerbaar in Gewone Aandelen naargelang de keuze van hun houders uitgeoefend volgens de gevallen bedoeld in Artikel 10bis van de statuten. De inschrijving op of de verwerving van houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap gemachtigde derde (option call) vanaf het 15^{de} jaar volgend op hun uitgifte onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald in Artikel 10bis van de statuten. Tenslotte heeft het Bevoorrecht Aandeel voorrang in geval van vereffening.

AANDELEN	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone (COFB)	10 850 974	581 804 666,91	87,92
COFP1	702 490	37 459 675,11	5,66
COFP2	797 276	42 514 057,04	6,42
TOTAAL	12 350 740	661 778 399,06	100,00

Aandelenoptieplan

De leden van het Directiecomité en het Management genieten van een aandelenoptieplan. De aandelen die kunnen verworven worden in het kader van de uitoefening van de opties zijn beursgenoteerd op Euronext Brussels; ze zijn van dezelfde aard en genieten van dezelfde rechten als de gewone Cofinimmo aandelen die bestaan op het ogenblik van het bod.

In geval van een fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, zullen het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook de relatieve uitoefeningsprijzen, indien nodig, worden aangepast rekening houdend met de uitwisselingsverhouding die van toepassing is op de bestaande Aandelen van de Vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing vaststellen. In geval van wijziging in de controle, zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van € 640 000 000 op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de Raad van Bestuur zullen worden bepaald, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van 5 jaar te tellen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008 heeft de Raad van Bestuur uitdrukkelijk ertoe gemachtigd over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling voorzien door Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging is geen beperking van de machten van de Raad van Bestuur om verrichtingen te realiseren gebruik makend van het toegestane kapitaal, andere dan bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen.

Beslissingsorganen

Hoewel de statuten een benoeming toestaan voor een periode van 6 jaar, worden bij Cofinimmo de Bestuurders gebruikelijk benoemd voor 3 jaar en zijn ze herverkiesbaar. De mandaten van de Bestuurders zijn ad nutum herroepbaar.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet.

Voor de wijziging van de statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

¹ Zie ook de Wet van 01.04.2007 inzake het openbare overnamebod.

Inkoop van aandelen

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.04.2007, voor rekening van Cofinimmo, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van 18 maanden na het houden van voornoemde Vergadering van 27.04.2007, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op de afsluitingdatum van dit Verslag bezat Cofinimmo NV 672 293 eigen aandelen.

Contractuele bepalingen

Ingeval de onderneming zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van 5 jaar te tellen vanaf deze overname een einde zou gesteld worden aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo aan de Bestuurders leden van het Directiecomité een vergoeding van 36 maanden betalen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels van de statuten van Cofinimmo zijn weergegeven op pagina 141 van het Jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de Buitengewone Algemene Vergaderingen van 27.04.2007 en 21.01.2008.

Together
we are creative

COFINIMMO OP DE BEURS

62 Het gewoon aandeel / **66** Het
bevoorrecht aandeel / **67** De obligatie /
67 Aandeelhoudersstructuur /
67 Agenda van de aandeelhouder

Beleggers die interesse hebben in Cofinimmo, hebben de keuze tussen 3 specifieke instrumenten, die allemaal op de beurs genoteerd zijn maar verschillende risico-, liquiditeits-, en rendementsprofielen hebben:

- ☞ het gewoon aandeel;
- ☞ het bevoorrecht aandeel;
- ☞ de obligatie.

Het gewoon aandeel

Cofinimmo is sinds 1994 genoteerd op de beurs van Brussel. Ze maakt deel uit van de BEL20, Euronext 150 en MSCI indexen. Ze is eveneens opgenomen in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR250. Op 31.12.2007 bedroeg haar beurskapitalisatie € 1,3 miljard.

Europese beurscontext en evolutie van het Cofinimmo aandeel

Na een ononderbroken stijgende trend van 3 jaar kende de vastgoedsector in 2007 een correctie die weerspiegeld wordt in de EPRA Europe index, die een negatieve performance van 31,9% realiseerde. Voor het hele jaar 2007 boekten de aandelen- en obligatiemarkten in hun geheel positieve performances van respectievelijk 6,3%⁽¹⁾ en 2%.

De eerste helft van 2007 werd gekenmerkt door een stijging van de Europese rente. Deze situatie resulteerde in een duidelijke terugtrekking van het kapitaal dat wordt belegd op de markt van beursgenoteerde vastgoedaandelen, ten voordele van producten met een vast rendement. Op de vastgoedaandelenmarkt wordt deze rentestijging vertaald in een negatieve performance van de EPRA Europe index die met 10,4% daalde.

Tijdens de tweede helft van 2007 zijn de voorwaarden op de kredietmarkt sterk verslechterd. Deze evolutie weerspiegelt de gevolgen van de subprime crisis in de Verenigde Staten. Hoewel de Europese vastgoedmarkt niet rechtstreeks betrokken is bij het probleem van de Amerikaanse hypothecaire kredieten, speelden de algemene volatiliteit op de kredietmarkt en de kredietbeperkingen haar toch parten. Deze situatie had tot gevolg dat er opnieuw massaal kapitaal uit vastgoedbeleggingsfondsen werd gehaald en resulteerde in een sterke daling van de valorisatie van vastgoedeffecten, waarbij de EPRA index tussen 01.09.2007 en 30.11.2007 met 16,6% zakte, en in een sterk toegenomen volatiliteit van de sector.

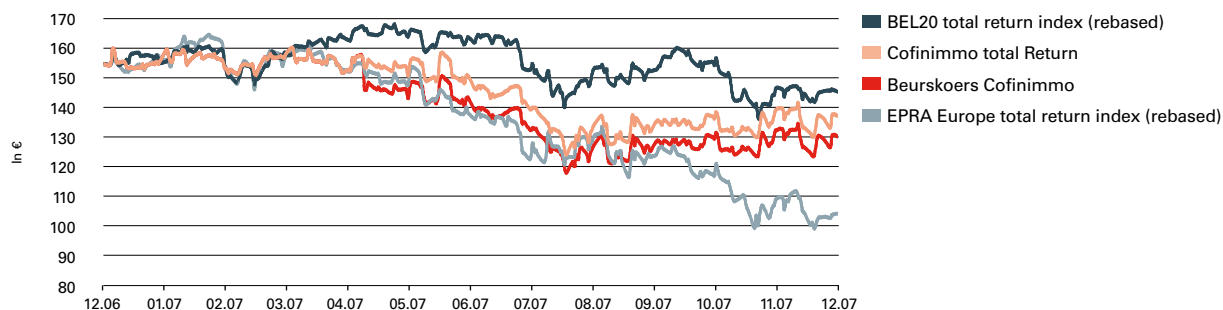
Al deze elementen stimuleerden in 2007 een gevoel van afkeer tegenover de sector van de Europese vastgoedwaarden, wat zich meer bepaald vertaalde in deze slechte performance van de EPRA Europe index (-31,9%). In deze ongunstige algemene context omwille van de rentestijging en de subprime crisis, realiseerde het gewone Cofinimmo aandeel een totale negatieve performance van 11,08%. Cofinimmo volgt hiermee de val van de EPRA Europe index niet en toont eens te meer het defensieve karakter van haar aandeel.

¹ Euronext 100 Total Return.

Together
in Real Estate

COFINIMMO OP DE BEURS

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

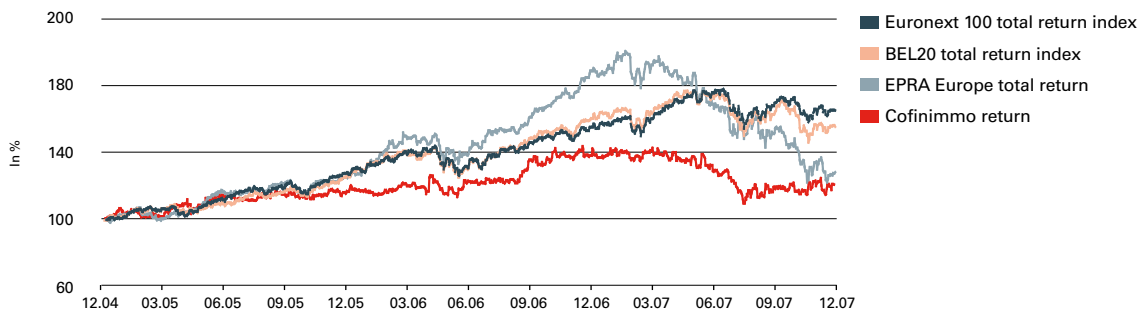


	2007	2006	2005
Beurskoers (in €)			
Hoogste	157,35	158,50	135,20
Laagste	116,95	125,10	120,40
Bij afsluiting	128,72	152,20	133,70
Gemiddelde	138,61	139,01	128,30
Dividendrendement⁽¹⁾	5,59%	5,32%	5,73%
Bruto return (op 12 maanden)⁽²⁾	-11,08%	20,06%	17,00%
Dividend⁽³⁾ (in €)			
Bruto	7,75	7,40	7,35
Netto	6,59	6,29	6,25
Volume			
Gemiddeld dagvolume	26 091	17 483	16 215
Jaarvolume	6 653 113	4 387 670	4 167 320
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten bij de afsluiting	9 872 029	9 720 027	9 720 027
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	1 275 543	1 502 523	1 299 567
Free floatzone⁽⁴⁾	85%	85%	80%
Omloopsnelheid⁽⁴⁾	67,39%	45,14%	42,87%
Aangepaste omloopsnelheid⁽⁴⁾	79,29%	53,11%	53,59%
Pay out ratio	94,50%	85,16%	85,47%

1 Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. **2** Koerswaardering + dividendrendement. **3** De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%. **4** Volgens de methode van Euronext.

Risico-rendement verhouding

TOTALE RENDEMENTEN (DECEMBER 2004 - DECEMBER 2007)



Rekening houdend met de herbelegging van het dividend, realiseerde Cofinimmo over een periode van 3 jaar (van december 2004 tot december 2007) een rendement van 25%, hetzij een gemiddeld jaarrendement van 7,60%. Tijdens dezelfde periode zijn de BEL20 en Euronext 100 indexen gestegen met respectievelijk 55% en 65%, wat neerkomt op gemiddelde jaarrendementen van 15,81% en 18,15%. Tijdens dezelfde periode realiseerde de EPRA Europe index een groei van 28%, hetzij een gemiddelde jaarlijkse performance van 8,65%.

Verschillende elementen verklaren dit performanceverschil met de Europese markt in het algemeen en in vergelijking met de vastgoedsector in het bijzonder:

- ☞ in vergelijking met de meeste andere ondernemingen van dezelfde omvang die actief zijn in industriële sectoren, wordt Cofinimmo vaak ervaren als defensief omwille van de hoge gemiddelde duur van haar huurcontracten in portefeuille en dus de zichtbaarheid van haar verwachte inkomsten, evenals de kwaliteit van haar huurders en activa;
- ☞ de zeer goede performances van sommige subindexen dankzij meer bepaald de speculatieve elementen die gekoppeld zijn aan de invoering van de statuten van vastgoedbeleggingsfondsen in Frankrijk, Groot-Brittannië, Duitsland en Italië;
- ☞ het aanzienlijk hoger risicoprofiel van bepaalde Europese ondernemingen die actief zijn in zeer diverse markten (promotie, trading) of projecten beheren in zeer diverse geografische zones (Oostbloklanden, Zuid-Amerika).

Op het vlak van de beurskoersen wordt dit andere risicoprofiel vertaald in waardeschommelingen waaraan de koers van de EPRA index onderworpen is. Met de Sharpe ratio methode kan in de waardering van de performance van een aandeel of een index, rekening worden gehouden met de waardeschommelingen en dus met het risico dat deze voor de belegger vertegenwoordigen. Onderstaande tabel toont dat de performance van het Cofinimmo aandeel, rekening houdend met de verschillende risicoprofielen, perfect aansluit bij dat van de EPRA index. De correctie op de vastgoedmarkt in 2007 verzwakt de performance van Cofinimmo en de EPRA Europe index echter sterk waardoor hun performance werd gecorrigeerd door het aanzienlijk zwakkere risico dan dat van de BEL20 en Euronext 100 indexen.

BEREKENING VAN DE SHARPE RATIO (3 JAAR)	Cofinimmo	EPRA Europe	BEL20	Euronext 100
Gemiddeld jaarlijks rendement	7,60%	8,65%	15,81%	18,15%
Gemiddelde jaarlijkse rendementspremie ten opzichte van de risicovrije rentevoet (A)	3,92%	4,96%	12,13%	14,46%
Koersschommelingen (standaardafwijking van het rendement) (B)	10,32%	15,83%	10,38%	9,89%
Sharpe ratio (A/B)	0,380	0,313	1,169	1,462

Een valorisatie die het defensieve karakter van Cofinimmo weerspiegelt

Het Cofinimmo aandeel werd in 2007 verhandeld met een gemiddelde premie van 15,67% in vergelijking met de inventariswaarde per aandeel.

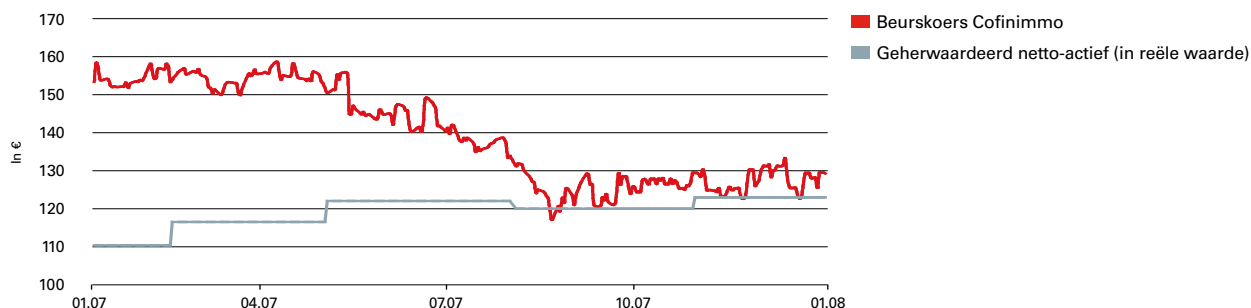
Bij het begin van het jaar werd het Cofinimmo aandeel verhandeld met een premie van 37,92%. De rentestijging en de crisis op de kredietmarkt veroorzaakten geleidelijk aan een daling van deze premie. Eind 2007 bedroeg de premie van het Cofinimmo aandeel nog maar 4,96%.

Ter vergelijking: de op de beurs genoteerde Europese vastgoedondernemingen vertoonden eind 2007 een gemiddelde onderwaardering van 14%⁽¹⁾ in vergelijking met hun netto-inventariswaarde. Dit verschil wordt verklaard door de defensievere aard van Cofinimmo. De beleggers zijn inderdaad bereid om een premie te betalen voor een defensiever en minder volatiel actief.

¹ Bron: Kempen, 01.2008.

COFINIMMO OP DE BEURS

VERGELIJKING BEURSKOERS VS. GEHERWAARDEERD NETTO-ACTIEF



Een gestaag stijgende liquiditeit

Cofinimmo wijdt al jarenlang aanzienlijke inspanningen en middelen aan het vergroten van de liquiditeit van haar aandeel. Zo intensificeerde ze haar deelnames aan evenementen om haar aandeel te promoten, organiseerde ze regelmatig road shows en investeerde ze in campagnes om haar naambekendheid te verbeteren. De liquiditeit van het Cofinimmo aandeel is tijdens het jaar 2007 aanzienlijk gestegen. Het dagelijks volume effecten van Cofinimmo is sterk gestegen: gemiddeld 26 091 verhandelde effecten per dag in vergelijking met 17 483 effecten in 2006. De beurskapitalisatie op 31.12.2007 bedraagt € 1,3 miljard.

Cofinimmo is de enige vastgoedonderneming van de BEL20 index.

Het bevoorrecht aandeel

De bevoorrechte aandelen zijn aandelen op naam met stemrecht, converteerbaar in gewone aandelen vanaf 01.05.2009 (1 voor 1). In 2019 kan Cofinimmo de niet geconverteerde aandelen aankopen tegen de uitgifteprijs.

	COFP1 2007	COFP1 2006	COFP2 2007	COFP2 2006
Beurskoers (in €)				
Bij afsluiting	126,00	140,20	126,00	132,00
Gemiddelde	140,73	135,31	135,33	129,95
Dividendrendement⁽¹⁾	4,53%	4,71%	4,71%	4,90%
Bruto return	-5,72%	12,34%	-0,2%	5,63%
Dividend⁽²⁾ (in €)				
Bruto	6,37	6,37	6,37	6,37
Netto	5,41	5,41	5,41	5,41
Volume				
Gemiddeld dagvolume	268	258	405	623
Jaarvolume	67 335	64 744	101 704	156 358
Aantal aandelen	702 490	702 490	797 276	797 276
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	88 514	98 489	100 457	105 240

¹ Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. ² De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%.

De obligatie

	2007	2006	2005
Beurskoers (in €)			
Bij afsluiting	101,55	103,35	108,72
Gemiddelde	101,62	104,96	108,54
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,97%	4,50%	4,09%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,064%	5,064%	5,064%
Interestcoupon (in €)			
Bruto (per schijf van € 100)	5,25	5,25	5,25
Netto (per schijf van € 100)	4,46	4,46	4,46
Aantal effecten	1 000 000	1 000 000	1 000 000

Aandeelhoudersstructuur⁽¹⁾

Onderneming	Sector	Gewone aandelen	%	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Dexia Groep (DVV-LAP)	Verzekeringen	861 688	8,11	295 184	1 156 872	9,54
Allianz Groep	Verzekeringen	585 648	5,51		585 648	4,83
Compagnie du Bois Sauvage	Gediversifieerde holding	323 089	3,04	209 500	532 589	4,39
Cofinimmo Groep	Eigen aandelen	705 963	6,65		705 963	5,82
Aantal uitgegeven aandelen		10 615 398	100,00	1 499 766	12 115 164	100,00
Free float ⁽²⁾			76,69			75,42

Agenda van de aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering voor 2007	25.04.2008
Kwartaalresultaten per 31.03.2008	15.05.2008
Datum van dividendbetaling	
Gewoon aandeel: coupon nr. 16 (financiële dienst: Degroef, Dexia, Fortis, ING, KBC)	Vanaf 06.05.2008
Bevoorrecht aandeel: coupon nr. 4 (COFP2), coupon nr. 5 (COFP1)	Vanaf 20.05.2008
Halfjaarresultaten per 30.06.2008	29.07.2008
Kwartaalresultaten per 30.09.2008	28.10.2008
Jaarresultaten per 31.12.2008	05.02.2009
Gewone Algemene Vergadering voor 2008	24.04.2009

¹ Op de afsluitingsdatum van dit Jaarverslag. ² Deze berekening van de free float, die gewoonlijk door Euronext wordt gebruikt, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.

Together
we are secure

VASTGOEDVERSLAG

70	Totale portefeuille /	74	Kantoren /
77	Rusthuizen /	78	Pubstone /
79	Evolutie van de portefeuille /		
80	Verslag van de vastgoeddeskundige /		
82	Geconsolideerde vastgoedportefeuille		

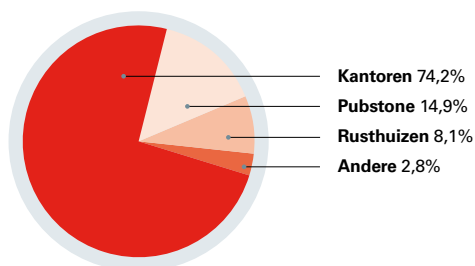
Totale portefeuille

Geconsolideerde vastgoedportefeuille

GEBOUWEN	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad (in %)	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	936 692	144 801	95	149 766	142 394
Rusthuizen	122 628	12 437	100	12 437	12 294
Pubstone	307 506 ⁽¹⁾	26 794	100	26 794	26 794
Projecten & renovaties	27 574	76	n.a.	76	6 048
Grondreserve	0	8	n.a.	8	8
ALGEMEENTOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 394 400	184 116	98	189 081	187 537

Op 31.12.2007 had de vastgoedportefeuille een reële waarde van € 2 799,87 miljoen en een investeringswaarde van € 2 895,74 miljoen. Cofinimmo heeft de huurvorderingen van 2 gebouwen, het North Galaxy en het gerechtsgebouw van Antwerpen, overgedragen. Zonder deze overdrachten van de huurstromen voor een bedrag van € 724 miljoen zou de totale waarde van het patrimonium € 3,6 miljard bedragen.

Uitsplitsing per bestemming (in investeringswaarde)



¹ Momenteel wordt er een opmeting gedaan van deze portefeuille verworven op 31.10.2007.

Together
in Real Estate

VASTGOEDVERSLAG

Totale portefeuille

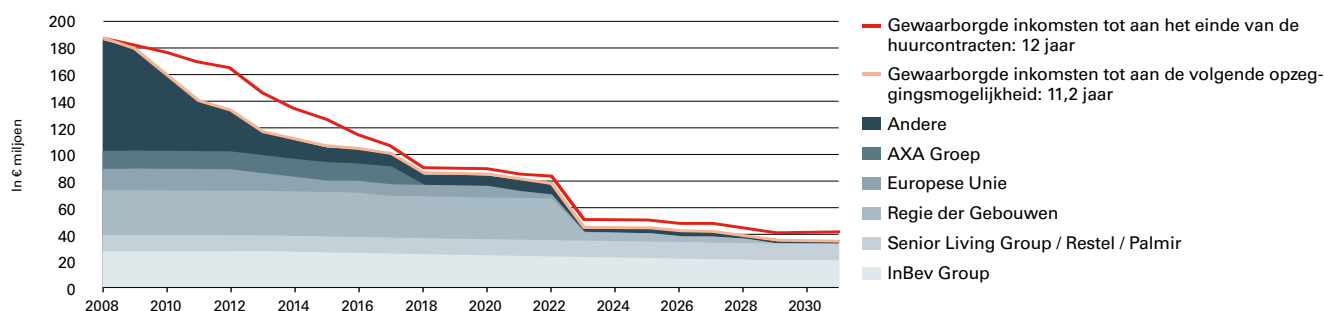
Geografische uitsplitsing (in investeringswaarde)

LOCATIE	%	m²	Investeringswaarde (x € 1 000)
België	94,3	1 358 527	2 729 237
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	72,2	888 716	2 090 495
Vlaams Gewest	15,7	335 953	453 218
Waals Gewest	6,4	133 858	185 524
Nederland	5,7	35 873	166 500
TOTAAL	100,0	1 394 400	2 895 737

Uitsplitsing in ontvangen huren⁽¹⁾

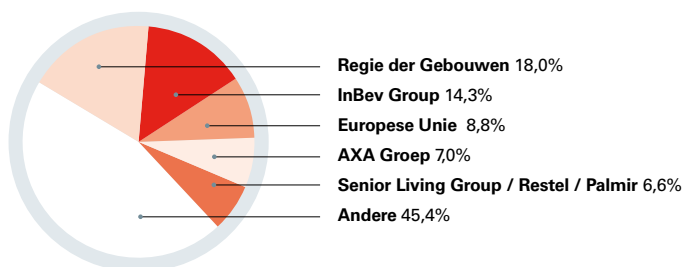
SECTOR	(x € 1 000)
Kantoren	147 560
Rusthuizen	9 363
Pubstone	4 544
TOTAAL	161 467

Gewaarborgde huurinkomsten (in contractuele huren)



Een minimum van 62% van de huurinkomsten is contractueel gewaarborgd tot in 2013. Dit percentage stijgt tot 78% indien geen enkele opzegoptie (break) zou worden uitgeoefend en indien de huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw blijven.

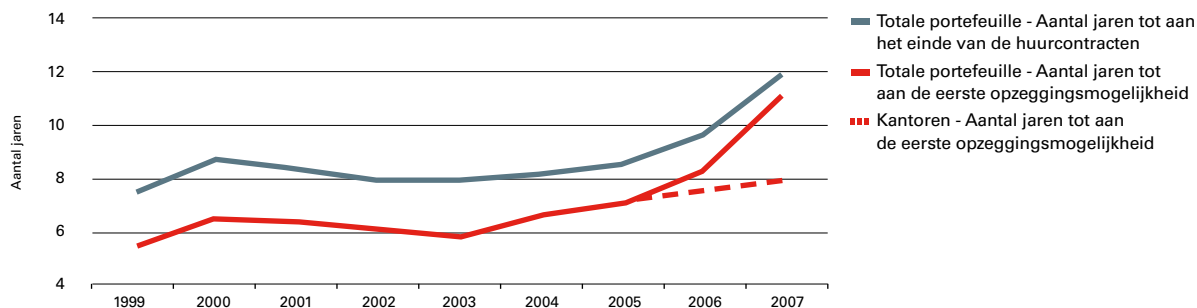
Belangrijkste klanten (in contractuele huren)



Eind 2007 vertegenwoordigden de 5 belangrijkste klanten van Cofinimmo 55% van de huurinkomsten.

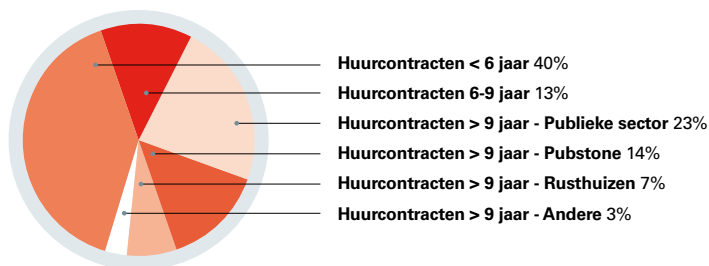
¹ Het verschil tussen de reëel ontvangen huren en de contractuele huren wordt verklaard door het gratis gebruik dat aan het begin van bepaalde huurcontracten wordt toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden.

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in contractuele huren)



De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2007 bedraagt 11,2 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerste mogelijke opzegoptie (break) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 12 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven. Dankzij de in 2007 ondertekende huurovereenkomsten is de gemiddelde resterende looptijd van de portefeuille op 12 maanden tijd met 33% toegenomen.

Maturiteit van de portefeuille⁽¹⁾



¹ Tot aan de eerstkomende opzegoptie.

Kantoren

Brussel

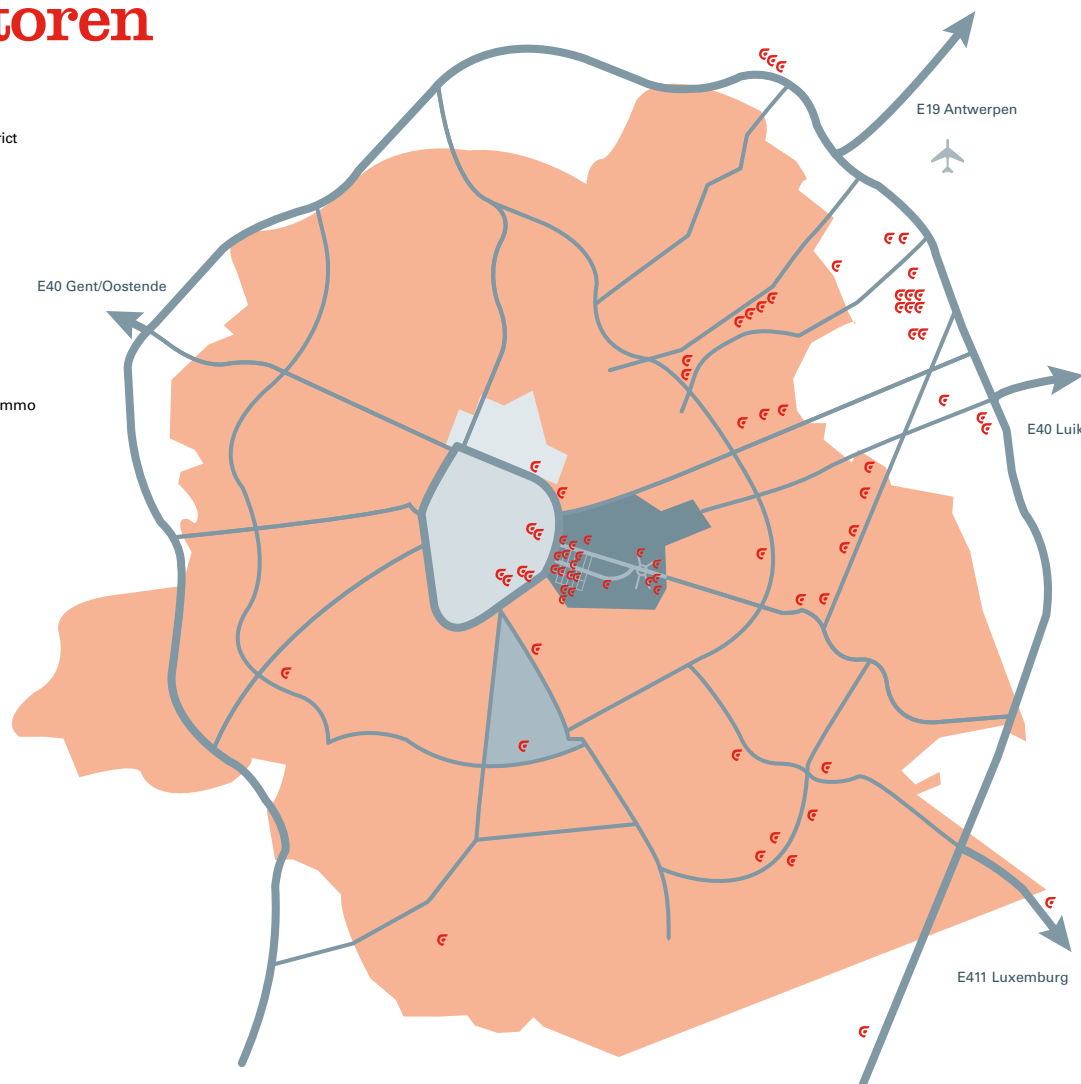
Central Business District

- Centrum
- Noordwijk
- Leopoldswijk
- Louizawijk

Gedecentraliseerd

- Periferie & Satellieten

Gebouwen van Cofinimmo



Inleiding

In 2007 heeft de huuractiviteit op de kantoormarkt standgehouden rond het gemiddelde van de goede jaren. In Brussel werd niettemin een terugval in vergelijking met 2006 vastgesteld. Het dynamisme van de privésector in 2006 werd in 2007 bevestigd. Dit bracht de bruto take-up in Brussel op ongeveer 530 000 m² ondanks het feit dat er geen transacties van de Europese instellingen waren. In Antwerpen wordt de kantoormarkt nagenoeg uitsluitend gedragen door de privésector. Hier kon de bruto take-up worden gehandhaafd op meer dan 100 000 m², wat al een paar jaar een constant niveau is.

Hoewel deze bruto take-up effectief wijst op een herstel van de activiteit van de privésector, moeten we niettemin elke vorm van euforie vermijden. Ondanks een daling van de werkloosheid met 7% op nationaal niveau, zou de netto absorptie in Brussel zelfs niet de kaap van 50 000 m² bereiken. Deze geringe netto take-up wordt verklaard door de levering van nieuwe kantoorruimten en door het feit dat de ondernemingen eerder uit functionaliteits- en rationaliseringsoverwegingen dan omwille van expansieplannen verhuizen. Deze geringe absorptie maakt het uiteraard niet mogelijk om de gemiddelde huurleegstand van de markt, die in Brussel dicht in de buurt van 10% blijft, aanzienlijk te verlagen. Positief aspect: de gemiddelde huurprijzen staan niet langer onder druk en bij het afsluiten van transacties worden steeds minder bijkomende concessies verleend aan kandidaat-huurders (bijvoorbeeld gratuiteiten).

De investeerders waren van hun kant bijzonder actief in 2007. Er zou meer dan € 5 miljard geïnvesteerd zijn in alle sectoren samen, waarvan ongeveer de helft in de sector van de kantoorgebouwen. De buitenlandse investeerders, en vooral Angelsaksische investeerders, hebben de waarden naar omhoog geduwd. Er werden nooit eerder op de markt geziene rendementsniveaus van 5% bereikt. De «subprime crisis» van het laatste kwartaal van het jaar heeft de meest avontuurlijke fondsen echter beteugeld. Hoewel de vraag naar investeringen in vastgoed, waaronder kantoorgebouwen, zeer groot blijft, zou het verstand de bovenhand moeten hebben bij de valorisatie.

De analyse van de verschillende submarkten toont verschillende evoluties voor 2007. Hoewel de helft van de take-up werd gerealiseerd in het Central Business District (CBD), is de huurleegstand er niettemin aanzienlijk gestegen tot ongeveer 6,5%. Dit heeft in de eerste plaats te maken met grote nieuwe gebouwen die beschikbaar zijn in de Noordwijk. In de Leopoldswijk, die nochtans één van de populairste wijken in Brussel is, stijgt de leegstand. Hopelijk worden de 60 000 m² die momenteel aan het Schuman rondpunt worden gebouwd, snel ingenomen door de Europese instellingen.

In de Gedecentraliseerde zone, meer in het bijzonder de Oostzone (Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde) evolueert de leegstand terug naar 10%, onder andere omwille van het feit dat er geen plaats meer beschikbaar is voor nieuwe projecten.

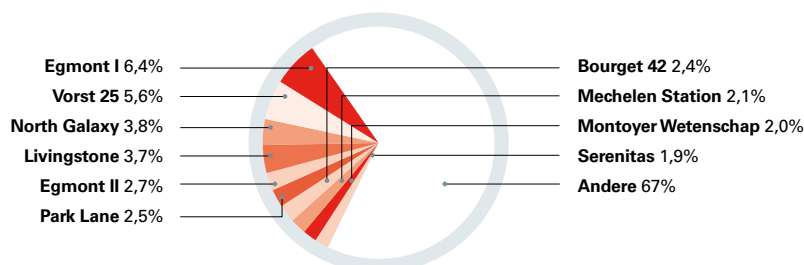
De Periferie van Brussel sloeg munt uit een zekere voorzichtigheid van de ontwikkelaars. Bovendien heeft de komst van grote «corporates» die uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wegtrekken, bijgedragen tot de grote daling van de bezettingsgraad, die tot onder 20% is gedaald.

Voor 2008 moeten we de gevolgen op de CBD-markt en van de ingebruikname van de vroegere Financietoren door de Federale Overheidsdiensten aandachtig opvolgen. Het zal eveneens interessant zijn om te zien of de wijk van het Zuidstation, die voor veel zakenlui de toegang tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is, deze functie waardig zal worden.

Geografische uitsplitsing (in investeringswaarde)

REGIO	m ²	Investeringswaarde (x € 1 000)	%
Brussel	836 220	2 004 117	90
Central Business District	367 340	1 010 485	46
Leopoldswijk	175 421	561 254	26
Centrum/Louiza/Noord	191 919	449 231	20
Gedecentraliseerd	310 380	742 807	33
Periferie en Satellieten	158 500	250 825	11
Antwerpen	62 249	90 525	4
Andere regio's	65 797	135 529	6
TOTAAL	964 266	2 230 171	100

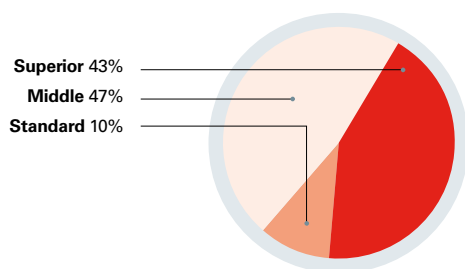
Relatief belang van de belangrijkste gebouwen (in investeringswaarde)



Risicodiversificatie is één van de hoofdkenmerken van Vastgoedbevaks. De portefeuille van Cofinimmo heeft een evenwichtige spreiding waarbij het grootste gebouw slechts 6,4% van de portefeuille vertegenwoordigt.

Uitsplitsing per klasse

De kantoorgebouwen zijn uitgesplitst in 3 klassen (Superior, Middle en Standard). Deze onderverdeling gebeurt op basis van criteria zoals de technische en architecturale kenmerken van de gebouwen, hun comfort, veiligheid, het aantal parkingplaatsen, hun flexibiliteit, de grootte van de ruimten,... Er wordt geen rekening gehouden met de ouderdom en de ligging van de gebouwen.



Een paar voorbeelden: de gebouwen Egmont I en II, North Galaxy, Vorst 25 en Georgin (RTL House) vallen onder de Superior klasse, de gebouwen Park Lane, Albert Toren, Woluwe 58 en Kolonel Bourg 124 onder de Middle klasse en het gebouw Woluwelaan 151 onder de Standard klasse.

Ontvangen huren⁽¹⁾

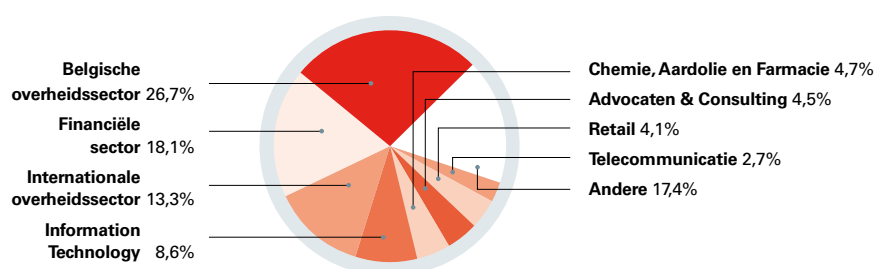
	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie & Satellieten	Antwerpen	Andere Regio's	(x € 1 000) TOTAAL
Kantoren	61 830	47 413	15 505	8 583	9 128	142 459
Andere	2	893	1 978	1 697	531	5 101

Belangrijkste klanten (in contractuele huren)

	Rating ⁽²⁾	%
Regie der Gebouwen (Federale Staat)	AA+	21,4
Europese Unie	AAA	11,1
AXA Groep	A+	8,8
Dexia Groep	AA	5,4
IBM Belgium	A+	2,8
TVI	-	1,8
Cefic	-	1,5
Verizon Belgium Luxembourg	-	1,4
KPMG Support Services	-	1,4
RTCL	-	1,3
TOTAAL		56,8
Andere		43,2

De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot aan de volgende opzegoptie van de 10 belangrijkste klanten bedraagt 10,7 jaar.

Uitsplitsing per activiteitssector (in contractuele huren)



¹ Het verschil tussen de reëel ontvangen huren en de contractuele huren wordt verklaard door het gratis gebruik dat aan het begin van bepaalde huurcontracten wordt toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden. ² Bron: Bloomberg, 01.2008.

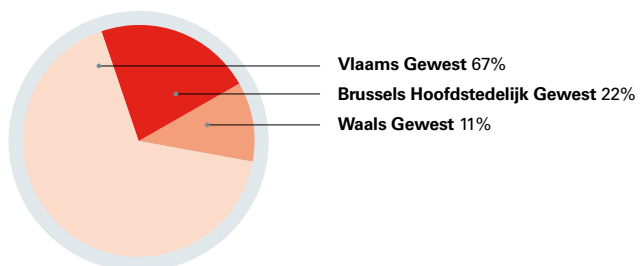
Rusthuizen



Geografische uitsplitsing (in investeringswaarde)

REGIO	m ²	Investeringswaarde (x € 1 000)	%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	16 311	40 087	17,1
Vlaams Gewest	69 396	134 293	57,3
Waals Gewest	36 921	60 188	25,7
TOTAAL	122 628	234 567	100,0

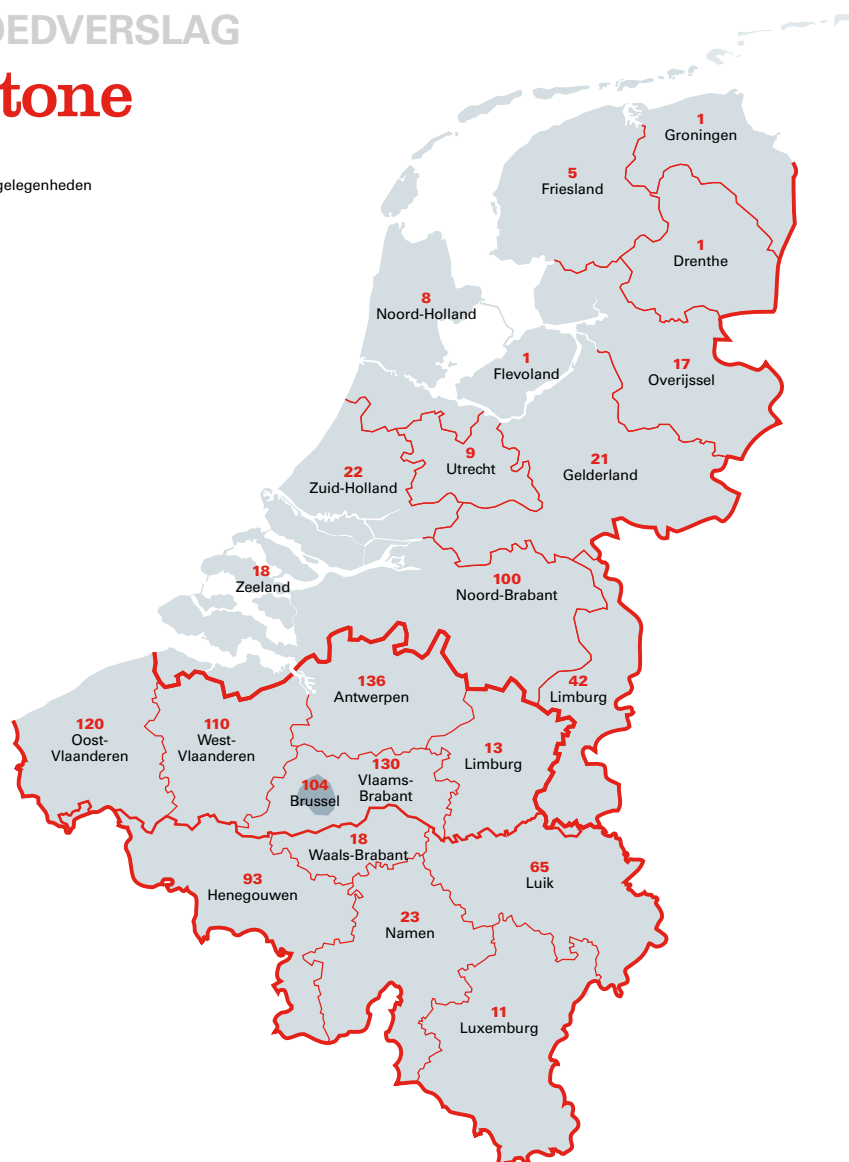
Ontvangen huren



De totale huursom ontvangen in 2007 bedraagt € 9,4 miljoen.

Pubstone

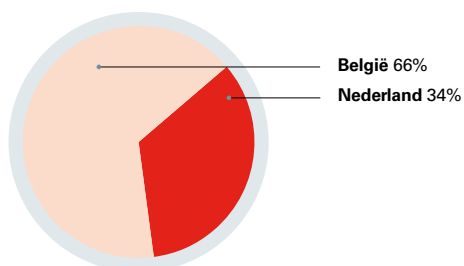
Cijfers = Aantal drankgelegenheden



Geografische uitsplitsing (in investeringswaarde)

LAND	m ²	Investeringswaarde (x € 1 000)	%
België	271 633	264 500	61,4
Nederland	35 873	166 500	38,4
TOTAAL	307 506	431 000	100,0

Ontvangen huren



De totale huursom ontvangen in 2007 bedraagt € 4,5 miljoen (11.2007 - 12.2007). Dit bedrag omvat de totale huursom van € 0,42 miljoen voor ruimten die worden verhuurd aan diverse andere, meestal residentiële, huurders dan InBev.

Evolutie van de portefeuille

	(x € 1 000 000)				
(per 31.12)	2007	2006	2005	2004	2003
Investeringswaarde van de volledige portefeuille ⁽¹⁾	2 895,74	2 363,25	2 180,47	2 088,77	1 855,66
Projecten en grondreserve ⁽¹⁾	-95,34	-50,47	-41,21	-125,27	-103,15
Totaal gebouwen in exploitatie⁽¹⁾	2 800,04	2 312,78	2 139,26	1 963,50	1 752,51
Contractuele huurprijzen	184,03	156,08	154,91	139,65	128,67
Rendement op gebouwen in exploitatie					
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	6,57%	6,75%	7,24%	7,11%	7,34%
Rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	189,00	164,07	161,78	150,29	135,90
	6,75%	7,17%	7,56%	7,65%	7,75%
Bezettingsgraad van gebouwen in exploitatie⁽²⁾	97,37%	95,13%	95,76%	92,92%	94,68%

¹ De portefeuillewaarden in deze tabel zijn uitgedrukt in investeringswaarde. Op basis van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie (nl. € 2 706,86 miljoen per 31.12.2007 t.o.v. € 2 256,37 miljoen per 31.12.2006) ligt het rendement van de gebouwen in exploitatie op 6,80% per 31.12.2007 t.o.v. 6,92% per 31.12.2006, terwijl het rendement bij 100% verhuring van de portefeuille 6,98% bedraagt per 31.12.2007 t.o.v. 7,27% per 31.12.2006. ² Berekend op basis van de huuropbrengsten.

Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld om over te gaan tot de waardering van haar vastgoedpatrimonium op 31.12.2007, in het kader van de voorbereiding van haar financiële staten op deze datum. Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd. Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Cofinimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen IVS (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de schatting van Vastgoedbevaks. De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, voor aftrek van de transactiekosten. De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven. Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw. Het rendement hangt voornamelijk af van het gangbare rendement op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurder op het ogenblik van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de toekomstige periodes.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan transactiekosten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag van dit recht hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt blijkt dat in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt. De verkoopwaarde exclusief transactiekosten voor gebouwen van meer dan € 2 500 000 overeenkomende met de reële waarde («fair value»), zoals bepaald werd volgens het IAS/IFRS referentieel, kan bekomen worden door aftrek van 2,5% transactiekosten van de investeringswaarde. Dit percentage zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt. Voor de andere gebouwen werden de registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2007 € 2 895 737 500 (twee miljard achthonderd vijftien miljoen zevenhonderd zevenendertig duizend vijfhonderd euro) bedraagt. De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31.12.2007 overeenkomstig met de reële waarde («fair value») volgens het IAS/IFRS referentiesysteem van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo bedraagt € 2 824 872 749 (twee miljard achthonderd vierentwintig miljoen achthonderd tweeënzeventig duizend zevenhonderd negenenveertig euro).

Het globaal rendement van de portfolio op basis van de bekomen huurprijzen, met uitzondering van de projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na bepaling van een fictieve huurprijs voor de ruimten in gebruik door Cofinimmo, bedraagt 6,57%. Door een geschatte markthuurwaarde op de leegstand bij te voegen stijgt dit rendement naar 6,75%. De beleggingsgebouwen hebben hierbij een bezettingsgraad van 97,37%. De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio (met uitzondering van projecten en renovaties) ligt gemiddeld ± 4,14% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

PATRIMONIUM	%	Evolutie
Brussel, 19 gemeenten	58,44 ⁽¹⁾	—
Periferie en Satellietwijken van Brussel	8,61	—
Antwerpen en andere regio's	7,44	▲
Rusthuizen	7,33	▲
Projecten en grondreserve in Brussel en Periferie	3,29	▲
Pubstone Portfolio	14,88	

Winssinger & Vennoten NV



Benoît Forgeur

BVBA, Gedelegeerd Bestuurder DTZ Partners NV



Philippe Winssinger

BVBA, Gedelegeerd Bestuurder DTZ Partners NV

¹ Waarvan 37,37% verhuurd op lange termijn (> 12 jaar) aan de Belgische Staat, de Europese Commissie, AXA en RTL.

Geconsolideerde vastgoedportefeuille

op 31.12					
GEBOUWEN	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
KANTOREN	936 692	144 801	95%	149 766	142 394
Brussel Centrum & Noord	187 786	28 304	100%	28 304	26 508
Allard 40-42	1 763	295	100%	295	295
Sterrenkunde 28, 31-33	7 776	1 721	100%	1 721	1 392
Egmont I	36 674	9 816	100%	9 816	8 577
Egmont II	22 616	4 103	100%	4 103	4 022
North Galaxy	105 418	10 101	100%	10 101	10 101
Regentschap 55-65	11 622	1 814	100%	1 814	1 773
Royale 94	1 917	453	100%	453	348
Brussel Louiza- en Leopoldswijk	161 904	32 813	95%	33 148	32 752
Louiza 140	4 133	768	99%	776	707
Kunst 19H	11 099	1 912	100%	1 912	1 984
Kunst 39	3 606	599	99%	603	621
Kunst 47	6 915	1 228	100%	1 228	1 112
Oudergem 22-28	5 853	1 487	99%	1 501	1 395
Da Vinci, Kortenbergh 107	7 435	2 192	100%	2 192	1 878
Guimard 10-12	10 796	2 396	100%	2 396	2 208
Livingstone 6	34 777	7 361	100%	7 361	7 141
Wet 56	9 484	1 874	100%	1 882	1 977
Wet 57	10 279	1 901	100%	1 903	2 155
Wet 227	5 615	677	81%	839	1 038
Luxemburg 40	7 927	1 370	100%	1 370	1 376
Maria van Bourgondië (parking)	0	64	47%	137	142
Montoyer 14	3 807	685	100%	688	671
Montoyer 40	3 901	686	92%	744	723
Montoyer Wetenschap	12 798	3 454	100%	3 454	3 086
Wetenschap 15-17	17 722	3 037	100%	3 037	3 414
Troon 98	5 757	1 121	100%	1 126	1 124
Brussel Gedecentraliseerd	301 608	50 623	94%	51 805	49 439
Horzel 100	10 299	483	84%	572	568
Bourget 40 Leopold Square	14 641	2 046	100%	2 046	2 447
Bourget 42 Leopold Square	25 753	5 107	100%	5 107	4 525
Bourget 44 Leopold Square	14 085	3 042	100%	3 042	2 448
Bourget 50 Leopold Square	5 043	680	81%	844	854
Brand Whitlock 87-93	6 066	1 118	100%	1 120	995
Kolonel Bourg 105	2 634	332	95%	350	340
Kolonel Bourg 122	4 129	324	48%	670	711
Kolonel Bourg 124	4 137	585	100%	585	578
Corner Building	3 424	577	100%	577	495
Everegreen	16 062	2 146	100%	2 146	2 508
Georgin (RTL House)	17 439	2 652	100%	2 652	2 640
Herrmann-Debroux 44-46	9 666	1 613	100%	1 615	1 687
La Rasante	7 040	2 000	100%	2 000	1 758
Papiermolen	3 387	667	100%	667	501
Paepsem Business Park	26 597	2 247	85%	2 640	2 638
Sint-Lambertusplein (parking)	0	31	59%	52	53
Serenitas	19 823	4 173	100%	4 186	3 689
Vorst 24	3 897	767	100%	769	753

op 31.12

GEBOUWEN	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Vorst 25	57 415	12 015	100%	12 015	10 755
Vorst 36	8 310	1 386	92%	1 499	1 695
Tervuren 270-272	20 773	3 106	99%	3 123	3 371
Woluwe 34	6 680	1 130	100%	1 130	996
Woluwe 58	3 868	722	100%	722	731
Woluwe 62	3 422	615	100%	615	585
Woluwe 106-108	7 018	1 057	100%	1 061	1 122
Brussel Periferie	133 013	14 446	82%	17 432	16 146
Keiberg I Excelsiorlaan 28	2 200	0	0%	243	243
Keiberg II Excelsiorlaan 71-73	4 550	478	100%	478	490
Keiberg III Excelsiorlaan 89	3 702	297	66%	452	425
Keiberg Park 101-106; 108	8 064	689	77%	889	881
Keiberg Park 111-112	2 304	232	87%	267	238
Keiberg Park 113	1 152	142	98%	145	110
Keiberg Park 202-203	3 456	327	88%	370	343
Keiberg Park 211	1 872	192	100%	192	150
Keiberg Park 408	2 236	131	50%	261	257
Keiberg Park 410	3 318	367	84%	438	419
Leuvensesteenweg 325	6 059	374	79%	471	457
Luchthavenlaan 18	0	38	100%	38	35
Luchthavenlaan 20	1 900	134	100%	134	147
Luchthavenlaan 22	2 466	234	100%	234	245
Mercurius 30	6 100	497	100%	497	397
Park Hill	17 861	1 973	83%	2 382	2 170
Park Lane	31 863	5 401	95%	5 657	5 205
Woluwe Garden 26	7 673	972	78%	1 248	1 164
Woluwe Garden 30	7 673	236	18%	1 305	1 342
Woluwelaan 145	9 530	385	100%	385	452
Woluwelaan 151 (kantoren)	4 759	916	100%	916	652
Woluwelaan 151 (opslagruimte)	4 275	431	100%	431	322
Brussel Satellieten	24 335	3 512	98%	3 598	3 561
Collines de Wavre F	3 021	397	100%	397	372
Collines de Wavre G	2 900	409	99%	413	363
Collines de Wavre H	2 686	393	99%	398	394
Collines de Wavre I	3 384	557	97%	576	509
Collines de Wavre J	2 686	374	93%	402	390
Collines de Wavre (Pasteur)	1 604	242	100%	242	221
Waterloo Office Park I	2 289	342	98%	348	375
Waterloo Office Park J	2 289	354	100%	355	374
Waterloo Office Park L	3 476	444	95%	468	563
Antwerpen Periferie	62 249	6 021	94%	6 397	6 080
Cleydaellaan, Aartselaar	4 965	146	100%	146	134
Garden Square	7 464	915	96%	950	887
Noorderlaan	24 300	1 550	100%	1 550	1 622
Prins Boudewijnlaan 41	6 007	964	99%	973	910
Prins Boudewijnlaan 43	6 007	651	67%	977	911
Veldkant 31-33	9 410	1 257	100%	1 261	1 111
Veldkant 35	4 096	538	100%	540	505

op 31.12

GEBOUWEN	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Andere Regio's	65 797	9 082	100%	9 082	7 907
Albert I, Charleroi	18 823	3 026	100%	3 026	2 008
Audent 12-14, Charleroi	4 814	519	100%	519	502
Kortrijksesteenweg 39, Gent	5 755	583	100%	583	637
Ledeberg 438, Gent	4 234	104	100%	104	191
Maire 19, Doornik	3 460	870	100%	870	604
Mechelen Station, Mechelen	28 711	3 979	100%	3 979	3 966
RUSTHUIZEN	122 628	12 437	100%	12 437	12 294
Castel, Brussel	4 133	400	100%	400	416
De Wyngaert, Rotselaar	4 556	427	100%	427	431
Den Brem, Rijkevorsel	5 153	444	100%	444	447
Douce Quiétude, Marche-en-Famenne	3 444	224	100%	224	224
Heiberg, Beerse	3 937	341	100%	341	357
Hemelrijck, Mol	4 025	453	100%	453	454
La Clairière, Warneton	2 437	221	100%	221	219
Laarsveld Serviceflats, Geel	1 082	50	100%	50	50
Laarsveld, Geel	4 762	463	100%	463	466
Le Ménil, Eigenbrakel	4 479	488	100%	488	480
LesTrois Couronnes, Esneux	4 300	450	100%	450	453
L'Orchidée, Ittre	1 530	200	100%	200	130
Nethehof, Balen	2 606	225	100%	225	228
Résidence d'Euroster, Messancy	6 392	1 000	100%	1 000	905
Résidence du Parc, Biez	12 839	175	100%	175	195
Romana, Brussel	4 375	715	100%	715	715
Sebrechts, Brussel	7 803	916	100%	916	849
Seigneurie du Val, Moeskroen	1 500	925	100%	925	925
t Smeedeshof, Oud-Turnhout	6 886	609	100%	609	627
Vondelhof, Boutersem	3 198	398	100%	398	398
Wommelgheem, Wommelgem	6 836	751	100%	751	766
Zonnetij, Aartselaar	6 025	420	100%	420	420
Zonneweelde, Keerbergen	2 216	272	100%	272	272
Zonneweelde, Rijmenam	9 644	1 168	100%	1 168	1 168
Zonnewende, Aartselaar	8 470	700	100%	700	700
PUBSTONE	307 506	26 794	100%	26 794	26 794
België	271 633	17 620	100%	17 620	17 620
Brussels Hoofdstedelijk Gewest & Ring	36 185	3 094	100%	3 094	3 094
Vlaams Gewest	165 608	10 570	100%	10 570	10 570
Waals Gewest	69 840	3 957	100%	3 957	3 957
Nederland	35 873	9 174	100%	9 174	9 174
TOTAAL BELEGGINGS-GEBOUWEN	1 366 826	184 031	98%	188 997	181 482

					op 31.12
GEBOUWEN	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
PROJECTEN & RENOVATIES KANTOREN	27 574	76		76	6 048
Prins Boudewijnlaan 43A	in opbouw				662
Woluwe 102	8 772				1 464
Keiberg Park 107	1 152				125
de Meeûs Square 23	8 468	76		76	1 862
Nerviërs 105	9 182				1 935
GRONDRESERVE KANTOREN	0	8		8	8
Avroy, Luik		0,1		0,1	0,1
De Ligne, Brussel		2,5		2,5	2,5
Karel Cogge, Antwerpen					
Kouterveld 6, Diegem					
Lemanstraat 27, Antwerpen		0,8		0,8	0,8
Leuvenseweg 38, Brussel					
Meiboom, Brussel		0,0		0,0	0,0
Noorderplaats, Antwerpen					
Noordkustlaan, Groot-Bijgaarden					
Pacheco, Brussel		0,0		0,0	0,0
Plantin & Moretus, Antwerpen		0,4		0,4	0,4
Prins Boudewijn 24A, Antwerpen		0,2		0,2	0,2
Quinten, Antwerpen		0,3		0,3	0,3
Regent, Antwerpen		0,3		0,3	0,3
Royal House, Antwerpen		0,3		0,3	0,3
Vorst 165, Brussel					
Twin House, Brussel		2,5		2,5	2,5
Uitbreidingstraat 2, Antwerpen		0,6		0,6	0,6
Uitbreidingstraat 10, Antwerpen		0,1		0,1	0,1
PROJECTEN RUSTHUIZEN	0	0		0	0
Koningslaan, Vorst					
Binnenhof, Merksplas					
Don Bosco, Hoboken					
Huize Millegem, Ranst					
Vogelzang, Herentals					
GRONDRESERVE RUSTHUIZEN	0	0		0	0
Wommelgheem, Wommelgem					
Hemelrijck, Mol					
Heiberg, Beerse					
Douce Quiétude, Marche-en-Famenne					
't Smeedeshof, Oud-Turnhout					
ALGEMEEN TOTAAL PORTEFEUILLE	1 394 400	184 116		189 081	187 537

JAAARREKENINGEN

88 Geconsolideerde jaarrekeningen /
92 Bijlagen bij de geconsolideerde
jaarrekeningen / **125** Verslag van
de commissaris / **126** Statutaire
jaarrekeningen

JAARREKENINGEN

Geconsolideerde jaarrekeningen

Geconsolideerde resultatenrekeningen

(x € 1 000)

	Bijlagen	2007	2006
Huurinkomsten	6	148 263	139 973
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	10 100	9 160
Met verhuur verbonden kosten	6	-1 712	-2 507
Netto huurresultaat	5	156 651	146 626
Recuperatie van vastgoedkosten	7	750	474
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	38 809	33 441
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-1 891	-2 517
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-39 037	-35 103
Vastgoedresultaat		155 282	142 921
Technische kosten	9	-3 492	-3 893
Commerciële kosten	10	-2 076	-1 426
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-2 379	-2 974
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	5	147 335	134 628
Beheerkosten vastgoed	11	-11 245	-9 916
Operationeel vastgoedresultaat		136 090	124 712
Algemene kosten van de vennootschap	11	-5 459	-4 586
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		130 631	120 126
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5, 12	35 296	13 499
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 21	26 295	35 699
Operationeel resultaat	5	192 222	169 324
Financiële opbrengsten	14	32 571	21 868
Interestkosten	15	-54 760	-36 992
Andere financiële kosten	16	-15 382	-8 281
Financieel resultaat		-37 571	-23 405
Resultaat vóór belastingen		154 651	145 919
Vennootschapsbelasting	17	-2 341	-2 757
Exit taks		-101	-188
Belastingen		-2 442	-2 945
Netto resultaat		152 209	142 974
Preferent dividend - Voorstel		9 554	9 554
Minderheidsbelangen		143	
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)	31	142 512	133 420
NETTO COURANT RESULTAAT⁽¹⁾ - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)	31	80 939	84 410
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)		61 573	49 010

Resultaten per gewoon aandeel - aandeel Groep

(in €)

		2007	2006
Netto courant resultaat	31	8,20	8,69
Resultaat op de portefeuille		6,24	5,04
Netto resultaat	31	14,44	13,73

¹ Dit is het netto resultaat exclusief het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Geconsolideerde balans

(x € 1 000)

	Bijlagen	31.12.2007	31.12.2006
Vaste activa		3 043 173	2 385 517
Goodwill	18	135 658	
Immateriële vaste activa		1 535	517
Vastgoedbeleggingen	5, 19	2 696 656	2 103 988
Projectontwikkelingen	5, 20	93 010	41 765
Activa bestemd voor eigen gebruik	5	10 207	10 074
Andere materiële vaste activa	22	980	1 400
Financiële vaste activa	24	31 875	27 017
Vorderingen financiële leasing	23	73 224	200 737
Handelsvorderingen en andere vaste activa		28	19
Vlottende activa		140 139	222 666
Activa bestemd voor verkoop	5, 25		151 004
Financiële vlottende activa	24	11 693	2 292
Vorderingen financiële leasing	23	75 965	3 407
Handelsvorderingen	27	9 752	9 009
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28	23 155	18 857
Kas en kasequivalenten		2 494	15 264
Overlopende rekeningen	29	17 080	22 833
TOTAAL ACTIVA		3 183 312	2 608 183
Eigen vermogen		1 411 486	1 306 026
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 390 093	1 306 026
Kapitaal	30	608 389	606 394
Uitgiftepremies	30	360 221	357 216
Reserves		458 990	388 282
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19	-60 450	-56 414
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	24, 33	22 943	10 548
Minderheidsbelangen		21 393	
Verplichtingen		1 771 826	1 302 157
Langlopende verplichtingen		1 301 309	848 174
Voorzieningen	34	9 637	15 910
Langlopende financiële schulden	35	1 149 889	809 357
Andere langlopende financiële verplichtingen	36	11 585	22 907
Uitgestelde belastingen	18	130 198	
Kortlopende verplichtingen		470 517	453 983
Kortlopende financiële schulden	35	381 587	367 631
Andere kortlopende financiële verplichtingen	36	855	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	53 727	53 027
Overlopende rekeningen	38	34 348	33 324
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 183 312	2 608 183

Berekening van de schuldratio

(x € 1 000)

		31.12.2007	31.12.2006
Langlopende financiële schulden	+	1 149 889	809 357
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+		9 371
Kortlopende financiële schulden	+	381 587	367 631
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	53 727	53 027
Totale schuld	=	1 585 203	1 239 386
Totaal activa	/	3 183 312	2 608 183
SCHULDRATIO	=	49,80%	47,52%

JAARREKENINGEN

Geconsolideerde jaarrekeningen

Kasstroomoverzicht

(x € 1 000)

	2007	2006
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	15 264	16 274
Netto resultaat - aandeel Groep	152 065	142 974
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-27 700	-50 405
Afschrijvingen en waardeverminderingen	144	1 035
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa (+/-)	453	1 035
Terugnamen waardeverliezen op vlottende activa (-)	-309	
Andere niet-kas elementen	-27 844	-51 440
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-26 295	-37 836
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	-2 969	-1 281
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-10 100	-9 160
Spreiding van gratuïteiten (+/-)	2 154	668
IAS 39 impact	8 960	-2 747
Eliminatie interestlasten	56 262	34 736
Betaalde interesten	-55 723	-34 140
Andere	-133	-1 680
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR VERANDERING IN VEREISTEN QUA WERKKAPITAAL	124 365	92 569
Verandering in de vereisten qua werkkapitaal	3 136	19 003
Bewegingen in activa posten	33 660	3 384
Handelsvorderingen	6 348	900
Terug te vorderen belastingen	20 774	-977
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	3 641	986
Vorderingen financiële leasing	2 897	2 475
Bewegingen in passiva posten	-30 524	15 619
Handelsschulden	-21 489	17 987
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-9 135	1 428
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	100	-3 796
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (B)	127 501	111 572
Investeringsactiviteiten		
Immateriële vaste activa	-1 128	-410
Vastgoedbeleggingen	-41 751	-103 929
Projectontwikkelingen	-54 312	-13 770
Acquisitie van vastgoedondernemingen	-307 380	
Verkoop van activa bestemd voor verkoop bij het begin van het boekjaar	206 021	
Andere materiële activa	-674	-1 720
Langlopende vorderingen financiële leasing	44 727	-14 759
Langlopende financiële activa	-3 252	-15 463
Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-8	27
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C)	-157 757	-150 024
VRIJE CASHFLOW (B+C)	-30 256	-38 452
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	106 977	118 723
Toename (+)/Afname (-) van de financiële schulden	137 584	112 824
Toename (+)/Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-30 607	5 899
Verandering in andere verplichtingen	567	
Toename (+)/Afname (-) in andere verplichtingen	567	
Verandering in eigen vermogen	-8 237	
Toename (+)/Afname (-) van de minderheidsbelangen	-8 237	
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	-81 821	-81 281
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-81 821	-81 281
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (D)	17 486	37 442
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C+D)	2 494	15 264

Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

(x € 1 000)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	Aftrek van mutatie- rechten en -kosten	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2006	598 287	346 701	325 889	398	-53 411	1 217 864		1 217 864
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								
Indekking financiële kasstroom				10 150		10 150		10 150
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1 776	-1 776		-1 776
Resultaat van het boekjaar			144 201		-1 227	142 974		142 974
Andere			-527			-527		-527
SUBTOTAAL	598 287	346 701	469 563	10 548	-56 414	1 368 685		1 368 685
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	8 107	10 515				18 622		18 622
Dividenden			-81 281			-81 281		-81 281
OP 31.12.2006	606 394	357 216	388 282	10 548	-56 414	1 306 026		1 306 026
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen								
Indekking financiële kasstroom				12 395		12 395		12 395
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-2 884	-2 884		-2 884
Resultaat van het boekjaar			153 217		-1 152	152 065	144	152 209
Minderheidsbelangen							21 249	21 249
Andere			-688			-688		-688
SUBTOTAAL	606 394	357 216	540 811	22 943	-60 450	1 466 914	21 393	1 488 307
Uitgifte van aandelen	1 995	3 005				5 000		5 000
Dividenden			-81 821			-81 821		-81 821
OP 31.12.2007	608 389	360 221	458 990	22 943	-60 450	1 390 093	21 393	1 411 486

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

Cofinimmo NV («de Onderneming») is een Openbare Vastgoedbevak (Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluvelaan, 58).

De geconsolideerde jaarrekeningen van de onderneming voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2007 omvatten de Onderneming en haar dochterondernemingen (de «Groep»). De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden door de Raad van Bestuur van 20.03.2008 afgesloten voor publicatie en zullen aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd op 25.04.2008.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

A. Verklaring van naleving

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het International Financial Reporting boekhoudsysteem 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 jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen. Het betreft IFRS 8, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6, IFRIC 11 en IFRIC 12.

De toepassing van de norm IFRS 7, die in voege trad vanaf het boekjaar 2007, heeft de informatie betreffende de financiële instrumenten voorgesteld in de Bijlagen gewijzigd. 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.

Bepaalde financiële informatie in dit Jaarverslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaal bedragen licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Tenslotte, tussen de publicatiedatum van de jaarresultaten en van het Jaarverslag kunnen er bepaalde overboekingen gebeuren.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de onderneming de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap ophoudt. Waar nodig zijn de waarderingsregels voor dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de Groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen beslaan dezelfde boekhoudperiode als die van de onderneming.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke controle heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. De geconsolideerde jaarrekeningen bevatten het Groepsaandeel in de verworven winsten en verliezen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten in toepassing van de equity-methode. Dit is van toepassing vanaf de datum waarop de gezamenlijke controle voor het eerst wordt uitgeoefend tot op de datum waarop deze ophoudt. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de onderneming.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de Groep, worden geëlimineerd bij het voorbereiden van de jaarrekeningen. De binnen de Groep niet gerealiseerde winsten worden geëlimineerd in verhouding met het Groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies («Impairment»).

Een lijst van de ondernemingen behorende tot de Groep is opgenomen in Bijlage 42 van de geconsolideerde jaarrekeningen.

D. Goodwill en bedrijfscombinaties

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa dat beantwoordt aan de definitie van een onderneming (business) overeenkomstig IFRS 3 - Bedrijfscombinaties, worden de activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven netto-actief. Als dit verschil negatief is («negatieve goodwill»), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na bevestiging van de waarden.

Na de initiële boeking wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een «impairment» test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie geboekt worden in vermindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardeverlaging die op een goodwill geboekt wordt, wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

Bij de overdracht van een kasstroomgenererende eenheid wordt het bedrag van de goodwill die hieraan wordt toegekend opgenomen in de vaststelling van het resultaat van de overdracht.

E. Omzetting van vreemde munten

I Buitenlandse entiteiten

Er is geen dochteronderneming wiens jaarrekeningen 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.

F. Financiële afgeleide instrumenten

De Groep 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 de Groep geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen voor hedge accounting worden erkend als «trading»-producten.

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

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

- ☞ bij de aanvang van de indekking, 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 indekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat;
- ☞ de indekking werd op een regelmatige basis beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de indekking 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 niet 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 indekking dient dan tevens gewaardeerd te zijn aan de reële waarde m.b.t. het risico waartegen de indekking dient, en fluctuaties van deze reële waarde worden opgenomen als winst of verlies in de resultatenrekeningen.

II Kasstroomindexing

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

G. Indexen van toekomstige interestlasten op leningen

Aangezien de Groep 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 geherfinancierd 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 de Groep dat het afsluiten van leningen (liquiditeit en marges op variabele rentevoeten) gescheiden wordt van het beheer van interestlasten en -risico's (vaste en indexing 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. De Groep 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. De Groep 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 indexingen te verkrijgen.

Wanneer een indexingsproduct een onderliggende schuld dekt die aangegaan was aan een variabele rente, wordt de indexingsrelatie gekwalificeerd als een kasstroomindexing, terwijl wanneer het een schuld dekt met een vaste rente het gekwalificeerd wordt als een reële waarde indexing.

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

H. 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 (S). 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 registratierechten 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. 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 19). 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.

I. 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 overschrijdt. 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 overschrijdt, worden ook de interestkosten gekapitaliseerd. Hierbij wordt een interest ingeschat die de gemiddelde leningkost van de Groep tijdens die periode weerspiegelt.

J. 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, bvb. 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 aankooptoptie 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 de Groep) bij de aanvang van de huurovereenkomst zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de leasingnemer zal door de Groep gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor de Groep.

Het residueel recht gehouden door de Groep zal, op elke 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 de Groep 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».

K. 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 T II).

III Afschrijving

Vastgoedbeleggingen, zij het terreinen of constructies, worden niet afgeschreven maar geboekt aan hun reële waarde (zie H). 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.

L. 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 inflatie, 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 F I) van het indekkingsinstrument. Anderzijds zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

M. Kas en kasequivalenten

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

N. 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 definitie van instrumenten van eigen vermogen onder de norm IAS 32 voldoen.

III Inkoop van eigen aandelen

Wanneer de Groep overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van 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.

O. 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 F I).

De herwaardering van de obligatielening van € 100 000 000, die afloopt in juli 2014, houdt rekening met een constante kredietmarge van 80 basispunten (0,80%).

P. Voordelen aan het personeel

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

Q. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een wettelijke of een contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat 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 specifiek risico gelinkt aan de verplichting.

R. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

S. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Kosten van gratuiteiten 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).

T. 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 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 airconditioning 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 Financieel 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 G). 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.

U. 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.

V. 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 financieel risicobeheer

De Groep 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 consumptieprijzen (de zogenaamde Gezondheidsindex). Vooraleer een nieuwe klant wordt aangenomen, wordt een kredietrisicoanalyse uitgevoerd door een extern beoordelingskantoor of andere organisatie. Meestal is vooraf een voorschot of bankwaarborg vereist voor huurders van de niet-publieke sector, dat overeenstemt met een huurprijs van 6 maanden. De huur is in het algemeen vooraf betaalbaar, op kwartaal- of jaarbasis. Ook wordt op kwartaalbasis een voorschot aan de huurders gevraagd voor huurkosten en belastingen die verschuldigd zijn door de Groep maar contractueel doorrekenbaar zijn. Het totaal bedrag 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 opknabbeurten, voordelen verleend aan nieuwe klanten, ... het actieve commerciële beheer van de portefeuille is bedoeld om deze te minimaliseren.

Bouwwerken en zware opknabwerken 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 externe specialisten.

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 indekking voorzien tegen huurleegstand die door deze gebeurtenissen zou worden veroorzaakt.

De Groep onderhoudt een duurzame en nauwe relatie met haar bankpartners die een gediversifieerde groep vormen, waaronder toonaangevende internationale financiële instellingen. Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden terwijl de Groep beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico, dat klein is.

De Groep sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een veranderlijke interestvoet. Indien dit tegen een vaste interestvoet gebeurt, wordt deze onmiddellijk omgezet naar een variabele interestvoet. Terwijl dit beleid de Groep de mogelijkheid biedt om voordeel te halen uit de lage korte termijn interestvoeten, worden de financiële kosten die door de Groep worden gedragen, blootgesteld aan renteschommelingen. Om dit risico te beperken, bestaat het beleid van de Groep erin de interestvoeten die betrekking hebben op 50 tot 90% van de totale geconsolideerde financiële schuld veilig te stellen over een periode van minimum 3 jaar. Terwijl de Groep 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, gezien de contractuele indexering van de huurprijs volgens de Belgische index der consumptieprijzen, een stijging van de inflatie die een effect heeft op de nominale interestvoeten tevens een positief netto effect heeft op het netto resultaat van de Groep. Deze invloed zou echter pas na een paar jaar merkbaar zijn. De indekkingsperiode van minimum 3 jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het netto resultaat zou hebben te compenseren en anderzijds om de ongunstigere impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijn interestvoeten die niet zou gepaard gaan met een inflatiestijging te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een opleving van de hele economische activiteit, wat zou resulteren in betere voorwaarden op de huurmarkt wat uiteindelijk gunstig is voor het netto resultaat van de Groep.

Uitgevoerde simulaties tonen aan dat het netto resultaat van de Groep 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 rentevoet weerhouden voor de vooruitzichten 2008 leiden tot een stijging van de financieringskosten met ongeveer € 2,2 miljoen.

(x € 1 000 000)

IMPACT VAN 1% VARIATIE VAN DE INTERESTVOET OP DE GEMIDDELDE INTERESTVOET VAN DE SCHULD EN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (OP BASIS VAN DE SCHULD EN DE AFGELEIDE POSITIES OP DE AFSLUITINGSDATUM)	31.12.2007	31.12.2006
Gemiddelde interestvoet	4,74% (71,81)	4,21% (49,59)
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	+31,12	+15,77
+1%		
Gemiddelde interestvoet	5,02% (75,95)	4,48% (52,74)
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	+101,65	+92,86
-1%		
Gemiddelde interestvoet	4,38% (66,39)	3,64% (42,82)
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-36,50	-64,79

De Groep 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 Groep is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

Bijlage 4. Bedrijfscombinaties

Pubstone acquisitie

Op 31.10.2007 verwierf Cofinimmo, via haar filiaal Express Properties, van de InBev Groep 90% van de aandelen van Immobrew NV, wiens naam nadien werd veranderd in Pubstone NV. Deze vennootschap en haar filialen bezitten 1 068 cafés (823 in België en 245 in Nederland). Cofinimmo bezit 90% van de stemrechten op de Algemene Vergadering van Pubstone NV, het saldo is in handen van InBev. Cofinimmo oefent de controle uit over Pubstone NV in de zin van de norm IAS 27. Vanuit boekhoudkundig standpunt wordt deze acquisitie verwerkt als een bedrijfscombinatie in de zin van de norm IFRS 3. De aanschaffingsprijs van deze participatie bedraagt € 356,9 miljoen.

Bij de waardering van de activa en verplichtingen van Pubstone aan hun reële waarde, verscheen een goodwill bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de reële waarde van het verworven netto-actief. Ter illustratie van dit verschil, wordt hierna de balans van Pubstone op de aanschaffingsdatum weergegeven uitgedrukt in reële waarde.

(x € 1 000 000)

Vastgoedbeleggingen	393,6	Eigen vermogen	249,5
Handelsvorderingen	14,4	Uitgestelde belastingen	129,6
Kas en kasequivalenten	133,5	Financiële schulden	160,0
		Diverse verplichtingen	2,4
TOTAAL ACTIVA	541,5	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	541,5

Activa - Gebouwen: de vastgoedportefeuille van Pubstone bestaat uit 1 068 cafés. Cofinimmo heeft een globale overeenkomst ondertekend met InBev betreffende 100% van de portefeuille voor een vaste looptijd van minimum 23 jaar, met een initiële huurprijs van € 26,6 miljoen per jaar (geïndexeerd aan de consumptieprijsindex). De portefeuille omvat tevens oppervlaktes die verhuurd zijn aan diverse andere, hoofdzakelijk residentiële, huurders voor een totale huur van € 0,4 miljoen. De reële waarde (dat is de waarde zonder de mutatierechten en- kosten volgens IAS 40) van de 1 068 cafés werd geschat op € 393,6 miljoen op de aanschaffingsdatum (31.10.2007).

Verplichtingen - Uitgestelde belastingen: de uitgestelde belasting stemt overeen met de theoretische veronderstelling opgelegd door de IAS/IFRS normen van een directe verkoop van het geheel van cafés op de afsluitingsdatum. Een belastingtarief van respectievelijk 34% en 25% voor de activa in België en in Nederland werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde op 31.12.2007. De uitgestelde belasting bedraagt € 129,6 miljoen op de aanschaffingsdatum waarvan € 16,6 miljoen geboekt in de rekeningen voor de acquisitie.

Voor Cofinimmo bedraagt het positieve verschil tussen de bedrijfscombinatiekost en haar aandeel in de reële waarde van het netto-actief van Pubstone € 137,0 miljoen wat overeenstemt met de door Cofinimmo NV betaalde goodwill bij de acquisitie. Deze goodwill maakt minstens elk jaar het onderwerp uit van een «impairment» test uitgevoerd overeenkomstig norm IAS 36.

De onafhankelijke vastgoeddeskundige voert een gedetailleerd onderzoek en een uitvoerig bezoek van de 1 068 cafés uit. Deze opdracht is nog niet voltooid op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen.

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 5. Sectorinformatie

Kantoren vertegenwoordigen 77,0% van de portefeuille, rusthuizen 8,1% en de portefeuille van Pubstone 14,9%.

Een opsplitsing van de overige sectoren is niet significant.

	KANTOREN		KANTOREN		KANTOREN		KANTOREN	
	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen	
RESULTATENREKENINGEN	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Netto huurresultaat	61 433	63 917	45 220	42 501	14 229	16 380	7 856	8 666
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	58 586	60 115	41 890	37 778	12 616	14 262	6 888	8 143
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	16 000	6 453	2 420	1 864			16 845	-640
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23 149	26 423	-2 433	-126	-735	-3 604	3 436	-86
Operationeel resultaat								
Financieel resultaat								
Belastingen								
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (GEWONE AANDELEN)								
BALANS								
Activa								
Goodwill								
Vastgoedbeleggingen	903 718	909 132	697 674	601 219	221 938	234 419	53 897	105 151
Projectontwikkelingen	42 250	29 173	14 369	8 194	1 264	4 307	319	91
Activa bestemd voor eigen gebruik			10 207	10 073				
Activa bestemd voor verkoop		131 915		19 089				
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA	945 968	1 070 220	722 250	638 575	223 202	238 726	54 216	105 242
Eigen vermogen en Verplichtingen								
Eigen vermogen								
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap								
Minderheidsbelangen								
Verplichtingen								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN								

(x € 1 000)												
KANTOREN			ANDERE		RUSTHUIZEN		PUBSTONE		NIET TOEGEWEZEN BEDRAGEN		TOTAAL	
Andere Regio's												
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	9 047	10 922	4 962	1 573	9 360	2 667	4 544				156 651	146 626
	8 685	10 387	4 991	1 317	9 178	2 626	4 501				147 335	134 628
									-11 245	-9 916	-11 245	-9 916
									-5 459	-4 586	-5 459	-4 586
		4 862	15	960			16				35 296	13 499
	4 361	9 786	-968	2 468	1 023	838	-1 538				26 295	35 699
											192 222	169 324
									-37 571	-23 405	-37 571	-23 405
									-2 442	-2 945	-2 442	-2 945
											152 209	142 974
											142 512	133 420
	130 103	125 390	86 754	24 322	207 084	104 356	135 658				135 658	
	46		13 010		21 752		395 488				2 696 656	2 103 988
											93 010	41 765
											10 207	10 074
												151 004
									247 781	301 352	247 781	301 352
	130 149	125 390	99 764	24 322	228 836	104 356	531 146	0	247 781	301 352	3 183 312	2 608 183
									1 411 486	1 306 026	1 411 486	1 306 026
									1 390 093	1 306 026	1 390 093	1 306 026
									21 393		21 393	
									1 771 826	1 302 157	1 771 826	1 302 157
									3 183 312	2 608 183	3 183 312	2 608 183

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 6. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	160 158	154 873
Leegstand	-7 712	-9 540
Huurgelden	152 446	145 333
Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars in plaats van huur	633	1 239
Huurskortingen	-4 747	-6 209
Huurvoordelen	-913	-1 000
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	844	610
TOTAAL	148 263	139 973
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	10 100	9 160
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-1 985	-2 244
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-263
Terugnemingen waardeverminderingen op handelsvorderingen	273	
TOTAAL	-1 712	-2 507

De Groep 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 geclassificeerd wordt als een financiële leasing wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de Groep in de plaats een financiële leasing vordering heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in «kapitaal» en «interessen»: het kapitaalgedeelte wordt in de balans afgeboekt van de financiële leasing vordering aangehouden door de Groep; het interestgedeelte wordt in het resultaat opgenomen. Bijgevolg gaan niet alle huren door de resultatenrekeningen.

	(x € 1 000)	
TOTAAL INKOMEN GEGENEREERD VANUIT DE VASTGOEDBELEGGINGEN VAN DE GROEP VIA GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN DE FINANCIËLE LEASING CONTRACTEN	2007	2006
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	148 263	139 973
Interestinkomsten m.b.t. financiële leasing contracten	10 049	9 572
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasing contracten	2 660	2 475
TOTAAL	160 972	152 020

	(x € 1 000)	
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	2007	2006
Op minder dan 1 jaar	184 715	156 602
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	456 463	372 626
Op meer dan 5 jaar	1 485 621	882 128
TOTAAL	2 126 799	1 411 356

Bijlage 7. Netto herdecoratiekosten

(x € 1 000)

	2007	2006
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 891	-2 517
Recuperatie van vastgoedkosten	750	474
TOTAAL	-1 141	-2 043

De recuperatie van vastgoedkosten omvat enkel de vergoedingen op huurschade.

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

(x € 1 000)

	2007	2006
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38 809	33 441
Doorfacturatie van huurlasten	16 481	12 337
Doorfacturatie van belastingen	22 328	21 104
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-39 037	-35 103
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-16 481	-12 337
Belastingen	-22 556	-22 766
TOTAAL	-228	-1 662

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 9. Technische kosten

(x € 1 000)

	2007	2006
Recurrente kosten	3 236	3 419
Onderhoud	2 911	2 759
Verzekeringspremies	325	660
Niet recurrente kosten	256	474
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen	384	392
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	103	387
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-231	-305
TOTAAL	3 492	3 893

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x € 1 000)

	2007	2006
Makelaarscommissies	1 772	933
Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	26	58
Technische expertisekosten	278	435
TOTAAL	2 076	1 426

Bijlage 11. 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)

	2007	2006
Kantoorkosten	1 468	1 423
Informatica	457	579
Andere	1 011	844
Erelonen betaald aan derde partijen	2 389	2 666
Recurrente	1 230	1 192
Vastgoeddeskundigen	799	729
Advocaten	106	69
Andere	325	394
Niet recurrente	1 159	1 474
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1 159	1 474
Public relations, communicatie en advertenties	615	547
Personeelskosten	8 366	6 680
Bezoldigingen	6 457	5 179
Sociale zekerheid	1 349	1 019
Pensioenen en andere uitkeringen	560	482
Beheervergoedingen ontvangen van de huurders	-1 789	-1 625
Vergoedingen met betrekking tot de huurovereenkomsten	-1 562	-1 430
Vergoedingen voor bijkomende diensten	-227	-195
Taksen en wettelijke kosten	72	125
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software	124	100
TOTAAL	11 245	9 916

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het Vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om volledige en continue informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een 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 Groep valt tevens onder deze categorie.

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Kantoorkosten	346	418
Informatica	120	166
Andere	226	252
Erelonen betaald aan derde partijen	306	293
Recurrent	306	293
Advocaten	40	24
Revisoren	190	201
Andere	76	68
Niet recurrent		
Public relations, communicatie en advertenties	733	668
Personeelskosten	2 889	2 215
Bezoldigingen	2 519	1 897
Sociale zekerheid	266	227
Pensioenen en andere uitkeringen	104	91
Taksen en heffingen	1 185	992
TOTAAL	5 459	4 586

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedragen € 93 000 (zonder BTW). De honoraria van Deloitte & Partners voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Cofinimmo, alsook de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedroegen € 75 739. De honoraria van de Groep Deloitte & Touche voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit, bedroegen € 364 099⁽¹⁾ voor het boekjaar, en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot acquisitiedossiers zoals bedoeld in Artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen.

Bijlage 12. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Netto opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	247 177	64 868
Reële waarde van de vervreemde activa	-208 172	-50 116
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3 709	-1 253
TOTAAL	35 296	13 499

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 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50 142	55 785
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23 847	-20 086
TOTAAL	26 295	35 699

Op basis van een constante portefeuille, vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde een winst van K€ 31 351 of 1,46%.

¹ De overschrijding van de drempel zoals bedoeld in Artikel 133 § 5 van het Wetboek van Vennootschappen werd voorafgaandelijk goedgekeurd door het Auditcomité op datum van 19.09.2007, conform Artikel 133 § 6.

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 14. Financiële opbrengsten

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Interesten m.b.t. vorderingen financiële leasing	10 049	9 572
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa ⁽¹⁾		1 223
Positieve wijziging in tijdswaarde van afgeleide financiële instrumenten	3 719	8 496
Opbrengsten m.b.t. afgeleide financiële instrumenten	9 172	1 202
Ontvangen interesten m.b.t. financiering van werken voor rekening van huurders	708	525
Netto verkoopopbrengsten m.b.t. gerealiseerde vorderingen financiële leasing	8 167	263
Interesten ontvangen op deposito's	116	2
Andere	640	585
TOTAAL	32 571	21 868

Bijlage 15. Interestkosten

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Nominale interest op leningen	54 760	36 803
Bilaterale leningen - variabele rente	22 713	13 563
Gesyndiceerde leningen - variabele rente	8 843	6 514
Handelspapier - variabele rente	16 824	12 651
Investeringskredieten - variabele of vaste rente	1 407	311
Obligaties - vaste rente	4 973	3 764
Kosten m.b.t. afgeleide financiële instrumenten	0	189
TOTAAL	54 760	36 992

De effectieve interestkost van de leningen, inclusief bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode, bedraagt K€ 55 600, wat overeenstemt met een gemiddelde effectieve interestvoet op financiële schuld van 4,55%.

Bijlage 16. Andere financiële kosten

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Bankkosten en andere commissies	2 496	2 531
Negatieve wijziging in tijdswaarde van afgeleide financiële instrumenten	12 886	5 750
TOTAAL	15 382	8 281

Bijlage 17. Vennootschapsbelasting

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Moedervenootschap	2 750	2 233
Resultaat vóór belastingen	136 357	147 826
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	136 357	147 826
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	8 091	6 570
Belasting aan het tarief van 33,99%	2 750	2 233
Dochterondernemingen - kost/(terugname)	-409	524
TOTAAL	2 341	2 757

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dochterondernemingen genieten niet van het Vastgoedbevak regime.

¹ Het bedrag dat gebruikt wordt voor het kapitaliseren van interestkosten op de betrokken activa bedraagt 5%.

Bijlage 18. Goodwill

De verwerving van 90% van de aandelen van Pubstone NV leverde Cofinimmo een goodwill op die voortvloeit uit het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill stelt het aandeel van de Groep voor en resulteert uit:

- ☞ het positieve verschil tussen de conventionele waarde die wordt geboden voor vastgoedactiva bij de aanschaffing (tegenwaarde van de prijs die voor de aandelen werd betaald) en de reële waarde van deze vastgoedactiva;
- ☞ de uitgestelde belasting die met de theoretische hypothese van een directe verkoop van alle cafés op de afsluitingsdatum overeenstemt, zoals opgelegd door de IAS/IFRS normen. Een belastingtarief van respectievelijk 34% en 25% voor activa gelegen in België en in Nederland werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde op 31.12.2007.

	(x € 1 000)
KOST	2007
OP 01.01	0
Aanvullende bedragen verbonden aan bedrijfscombinaties verwezenlijkt tijdens het boekjaar	136 958
OP 31.12	136 958
WAARDEVERLIEZEN	
OP 01.01	0
Waardeverliezen geregistreerd tijdens het boekjaar	1 300
OP 31.12	1 300
BOEKWAARDE	
OP 01.01	0
OP 31.12	135 658

De goodwill werd toegewezen aan de kasstroomgenererende eenheden die van de acquisitiesynergieën zullen genieten, hetgeen voor de Pubstone portefeuille overeenkomt met de gebouwengroepen die per land onderverdeeld zijn. Deze spreiding per land wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Impairment test

Na afloop van het boekjaar 2007 was er een «impairment» test voor de goodwill (verwezenlijkt op het niveau van de gebouwengroepen waaraan de goodwill per land werd toegewezen), door de netto boekwaarde van de gebouwengroepen (i.e. hun reële waarde plus de goodwill voor 100% toegewezen min de uitgestelde belastingen) met hun bedrijfswaarde te vergelijken. Voor het deel van de goodwill resulterend uit het positieve verschil tussen de conventionele waarde die wordt geboden bij de acquisitie en de reële waarde van de activa, werd de bedrijfswaarde van de gebouwengroepen door de vastgoeddeskundige bepaald op basis van een actualiseringsberekening van de kasstromen die door de gebouwen van de Pubstone portefeuille worden geproduceerd. De hypothesen van deze berekening zijn in overeenstemming met de voorschriften van de IAS 36 norm, met name de bedrijfswaarde. Voor het deel van de goodwill resulterend uit de uitgestelde belasting, werd er voor de bepaling van de bedrijfswaarde rekening gehouden met de huidige waarde van de toekomstige belastingheffing op de meerwaarden die door Pubstone NV zouden gerealiseerd worden, dit in een verloopscenario, in functie van de duur van de huurovereenkomst afgesloten met InBev, en in de hypothese van een individuele verkoop van de gebouwen. Het resultaat van deze test (verduidelijkt in de tabel hieronder) wijst op een waardevermindering van K€ 1 300.

	(x € 1 000)			
GEOGRAFISCHE SECTOREN	Goodwill	Netto boekwaarde	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Pubstone België	88 904	264 500	263 200	1 300
Pubstone Nederland	46 754	166 500	166 500	
TOTAAL	135 658	431 000	429 700	1 300

Bijlage 19. Vastgoedbeleggingen

	(x € 1 000)	
	2007	2006
OP 01.01	2 103 988	2 076 859
Kapitaaluitgaven	36 966	67 026
Aankopen	577 295	113 047
Overdrachten van/(naar) Projectontwikkelingen	8 881	18 333
Overdrachten van/(naar) Activa bestemd voor verkoop	-56 843	-151 004
Reële waarde van de vervreemde activa		-50 116
Stijging/(daling) van de reële waarde	26 369	29 843
OP 31.12	2 696 656	2 103 988

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 mededingingsomstandigheden 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 vastgoedinvesteringsmarkt 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 voor het erfpachtrecht): 0,2%;
- ☑ verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek 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 inbrenger: vrijstelling van rechten;
- ☑ 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.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen⁽¹⁾ die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische Vastgoedbevaks 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 totaal bedrag van € 6,0 miljard, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en, indien nodig, aangepast per schijf van 0,5%. 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 31.12.2007 bedraagt de rubriek € 60,45 miljoen of € 6,10 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, 11,47% bedroeg. Sinds deze wijziging heeft Cofinimmo 56 activa verkocht voor een totaal bedrag van € 984 miljoen. Deze meerwaarde zou 14,30% bedragen hebben indien de aftrek van 2,5% reeds sinds 1996 werd geboekt.

North Galaxy: gedeeltelijke afboeking volgend op de verkoop van huren

Op 21.04.2005 heeft de Groep Cofinimmo het saldo van de aandelen die zij nog niet bezat van North Galaxy NV, eigenaar van het North Galaxy gebouw in de Brusselse Noordwijk, verworven en diezelfde dag 100% van de toekomstige huren met betrekking tot het 18-jarig huurcontract afgesloten met de Regie der Gebouwen voor dit gebouw, doorverkocht aan een bank. De huurovereenkomst kwalificeert niet als financiële leasing.

¹ Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux.

De reële waarde van het gebouw na de verkoop van zijn huurinkomsten stemt overeen met het verschil tussen zijn marktwaarde, met hierin begrepen de verkoop van de huren (hierna de bruto waarde), en de verdisconteerde waarde van de verkochte toekomstige huren, omwille van het feit dat een derde partij die het gebouw van Cofinimmo zou willen kopen op grond van Artikel 1690 van het Belgische Burgerlijk Wetboek ontzegd zou zijn van het recht om huurinkomsten te ontvangen tot het einde van de huurovereenkomst. 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. Indien deze afboeking niet was opgenomen, zou de waarde van het gebouw op 31.12.2007 € 299,4 miljoen meer bedragen hebben en zou een equivalent financieel passief herkend geworden zijn. De onderhouds- en verzekeringskosten van het gebouw werden op een correcte wijze ingedekt door contracten met derde partijen.

Bijlage 20. Projectontwikkelingen

	(x € 1 000)	
	2007	2006
OP 01.01	41 765	40 209
Kapitaaluitgaven	11 172	13 770
Aankopen	45 310	
Overdracht van/(naar) Vastgoedbeleggingen	-8 881	-18 333
Overdracht van Gebouwen bestemd voor verkoop naar Projectontwikkelingen - grondreserve	1 250	
Stijging/(daling) van de waarde	2 394	6 119
OP 31.12	93 010	41 765

Bijlage 21. Reconciliatie van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Vastgoedbeleggingen	26 369	29 843
Projectontwikkelingen	2 394	6 119
Activa bestemd voor eigen gebruik	134	80
Gebouwen bestemd voor verkoop		1 794
Andere	-2 602	-2 137
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN	26 295	35 699

Bijlage 22. Andere materiële activa

	(x € 1 000)	
	2007	2006
OP 01.01	1 400	490
Acquisities van het boekjaar	725	1 576
Installaties, machines en uitrusting	52	
Meubilair en kantoomateriaal	673	756
Optie op grond		820
Overboeking van optie op grond naar Projectontwikkelingen	-820	
Afschrijvingen van het boekjaar	325	666
Installaties, machines en uitrusting	52	
Meubilair en kantoomateriaal	273	645
Andere		21
OP 31.12	980	1 400

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

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 23. Vorderingen financiële leasing

De Groep heeft financiële leasing contracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, onder meer Belliard I-II en het Gerechtsgebouw van Antwerpen, voor respectievelijk 27 en 36 jaar. Op 12.10.2007 heeft Cofinimmo haar erfpachtvordering voor het gebouw Belliard I-II aan een bank overgedragen. Deze verkoop wordt gelijkmatig gespreid over de boekjaren 2007 en 2008. Slechts 50% van deze vordering blijft in de balans opgenomen per 31.12.2007. De Groep 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 5,06% per jaar (2006: 4,65%). Tijdens het boekjaar 2007 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de resultaten van de periode voor een bedrag van € 0,05 miljoen (2006: € 0,2 miljoen).

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Op minder dan 1 jaar	97 821	11 751
Op meer dan 1 maar minder dan 5 jaar	19 596	62 475
Op meer dan 5 jaar	151 782	332 395
Minimale betalingen krachtens verhuring	269 198	406 621
Niet verworven financiële opbrengsten	-120 009	-202 478
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	149 189	204 144
Langlopende financiële leasing vorderingen	73 224	200 737
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	33 869	62 043
Op meer dan 5 jaar	39 355	138 694
Kortlopende financiële leasing vorderingen	75 965	3 407

De marktwaarde van de financiële leasing vorderingen per 31.12.2007 wordt geschat op € 156,87 miljoen.

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

Bijlage 24. Afgeleide financiële instrumenten

Het risicobeleid van Cofinimmo is uiteengezet op pagina 98 van dit Jaarverslag.

Deze bijlage beschrijft de positie van de afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2007, die verschilt van die op de afsluiting van dit Jaarverslag (zie pagina 34).

Kasstroomindexing⁽¹⁾

(x € 1 000)			
PERIODE	Optie	Uitoefenprijs	Jaarlijks bedrag
2008-2015	CAP gekocht	4,85%	425 000
2008-2009	CAP gekocht	4,00%	600 000
2010-2011	CAP gekocht	4,25%	500 000
2012-2013	CAP gekocht	4,00%	375 000
2008	FLOOR verkocht	3,50%	600 000
2009	FLOOR verkocht	3,25%	600 000
2008-2009	FLOOR verkocht	4,25%	425 000
2010-2011	FLOOR verkocht	4,00%	125 000
2010-2013	FLOOR verkocht	3,25%	600 000
2014-2015	FLOOR verkocht	4,00%	425 000
PERIODE	Afgeleide	Vaste rentevoet	Jaarlijks bedrag
2008-2009	IRS	3,65%	500 000
2010-2011	IRS	4,00%	300 000
2012-2013	IRS	4,00%	425 000

Cofinimmo plant om tijdens de jaren 2008 tot en met 2015 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn. Deze rentestroom vormt het element ingedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

¹ De aankoop van een CAP-optie gecombineerd met de verkoop van een FLOOR-optie aan identieke strike komt economisch gezien overeen met een IRS en wordt als dusdanig in de tabel weergegeven.

Op 12.10.2007, heeft Cofinimmo op termijn over de boekjaren 2007 en 2008 de erfpachtvordering m.b.t. het Belliard I-II gebouw verkocht. De verkoopsovereenkomst op termijn met een bank is een afgeleid financieel instrument in het kader van een kasstroomindekking. Het wordt tot de afloop aan reële waarde gewaardeerd op de balans. De variatie in waarde heeft geen enkele impact op het niveau van de resultaten van de onderneming.

Indekking van reële waarde

Cofinimmo Luxembourg heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten tegen Euribor 3 maand met betrekking tot de obligatielening van € 100 miljoen (5,25%), met vervaldatum op 15.07.2014, die zij heeft uitgegeven.

Cofinimmo heeft 2 renteswaps afgesloten die het risico indekken van de variatie van de reële waarde van toekomstige vorderingen die nog niet werden gewaardeerd op de balans:

- ☞ een renteswap met afnemend notioneel bedrag voor een initieel notioneel bedrag van € 30,8 miljoen aan een vaste rentevoet van 4,8002% tegen Euribor 1 jaar voor een periode van 36 jaar beginnend in december 2008;
- ☞ een renteswap met afnemend notioneel bedrag voor een initieel notioneel bedrag van € 57,0 miljoen aan een vaste rentevoet van 4,8525% tegen Euribor 6 maand voor een periode van 27 jaar beginnend in september 2010.

Trading

Cofinimmo NV heeft in december 2007 een Interest Rate Swap Callable afgesloten aan 3,77% tegen Euribor 1 maand voor een notioneel bedrag van € 100 miljoen en een duurtijd van 3,25 jaar. Dit instrument, geboekt in trading, is de combinatie van een klassieke IRS en de verkoop door Cofinimmo van een optie voor de bank om deze Swap te annuleren in juni 2008 en daarna elke 3 maand. De verkoop van deze optie heeft toegelaten om de gegarandeerde vaste rentevoet te doen dalen naar 3,77% over de periode lopende tot juni 2008.

Reële waarde van de indekkingsinstrumenten

	(x € 1 000)			
	2007 Activa	2007 Passiva	2006 Activa	2006 Passiva
Kasstroomindekking				
CAP opties gekocht	34 115		16 014	
FLOOR opties verkocht		10 581		4 338
Interest Rate Swap - Forward Rate Agreement	9 245	855	11 092	1 606
Indekking van reële waarde				
Interest Rate Swap		1 004	2 203	7 592
Trading				
CAP opties gekocht				
FLOOR opties verkocht				
Interest Rate Swap	208			
TOTAAL	43 568	12 440	29 309	13 536

	(x € 1 000)			
	2007 Activa	2007 Passiva	2006 Activa	2006 Passiva
Lang- en kortlopende onderdelen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten				
Langlopende	31 875	11 585	27 017	13 537
Kortlopende	11 693	855	2 292	
TOTAAL	43 568	12 440	29 309	13 537

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.

	(x € 1 000)
	2007
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomindekking	
OP 01.01	10 548
Variaties in het effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	9 382
Overdracht naar de resultatenrekeningen van de intrinsieke waarde van de actieve afgeleide financiële instrumenten gedurende het boekjaar	3 013
OP 31.12	22 943

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

(x € 1 000)

	2007
Niet-deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomindexering	
OP 01.01	10 612
Variaties in het niet-effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-1 944
OP 31.12	8 668

Bijlage 25. Activa bestemd voor verkoop

(x € 1 000)

	2007
OP 01.01	151 004
Overdracht van Vastgoedbeleggingen	56 843
Overdracht naar Projectontwikkelingen - grondreserve	-1 250
Verkoop van activa in 2007	-206 597
OP 31.12	0

Bijlage 26. Gewone huurcontracten

(x € 1 000)

VERPLICHTINGEN VERBONDEN AAN NIET-OPZEGBARE GEWONE HUURCONTRACTEN	2007	2006
Quota huur ten laste genomen of te nemen (waarvan 50% ten laste van een derde)		
Gedurende het boekjaar	1 938	1 901
Na het boekjaar en vóór 5 jaar	3 818	5 753

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 27. Kortlopende handelsvorderingen

(x € 1 000)

	2007	2006
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen	5 360	8 002
Niet verlopen bruto handelsvorderingen	4 520	1 679
Dubieuze vorderingen	235	
Voorziening voor dubieuze vorderingen (-)	-363	-672
TOTAAL	9 752	9 009

De ontvangen huurgaranties bedragen K€ 2 423 (2006: K€ 2 872). De Groep heeft een kost erkend van K€ 273 (2006: K€ 191) voor waardevermindering op haar handelsvorderingen gedurende het boekjaar 2007. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

(x € 1 000)

VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN	2007	2006
OP 01.01	672	481
Aanwending	-36	
Bedragen toegerekend aan inkomsten		198
Terugnemingen gecrediteerd aan inkomsten	-273	-7
OP 31.12	363	672

Bijlage 28. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x € 1 000)

	2007	2006
Belasting op toegevoegde waarde	11 776	12 575
Inkomstenbelastingen	1 836	1 616
Vastgoedkosten door te rekenen aan huurders	5 569	3 515
Andere	3 974	1 151
TOTAAL	23 155	18 857

Bijlage 29. Overlopende rekeningen - Activa

(x € 1 000)

	2007	2006
Gratuiteiten en voordelen verleend aan huurders te spreiden over de vaste duurtijd van de huurovereenkomst	5 145	7 299
Voorafbetaalde vastgoedkosten	6 714	6 043
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	5 221	9 491
TOTAAL	17 080	22 833

Bijlage 30. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen	
	2007	2006	2007	2006
Aantal aandelen (A)				
OP 01.01	10 183 788	9 828 020	1 499 766	1 499 766
Kapitaalverhoging in cash				
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	37 406			
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden		152 002		
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	452 518	203 766		
Annulatie van aangehouden eigen aandelen	-58 314			
OP 31.12	10 615 398	10 183 788	1 499 766	1 499 766
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)				
OP 01.01	311 759	107 993		
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	452 518	203 766		
(Verkoop)/aankoop eigen aandelen - netto				
Eliminatie van aangehouden eigen aandelen	-58 314			
OP 31.12	705 963	311 759		
Aantal aandelen in omloop (A-B)				
OP 01.01	9 872 029	9 720 027	1 499 766	1 499 766
OP 31.12	9 909 435	9 872 029	1 499 766	1 499 766

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

(x € 1 000)

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kapitaal						
OP 01.01	526 420	518 313	79 974	79 974	606 394	598 287
Kapitaalverhoging in cash						
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	1 995				1 995	
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden		8 107				8 107
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto						
OP 31.12	528 415	526 420	79 974	79 974	608 389	606 394
Uitgiftepremies						
OP 01.01	278 131	267 616	79 085	79 085	357 216	346 701
Kapitaalverhoging in cash						
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	3 005				3 005	
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden		10 515				10 515
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto						
OP 31.12	281 136	278 131	79 085	79 085	360 221	357 216

Aandelencategorieën

De Groep 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 bedraagt € 53,33. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels.

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 Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

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

Aandelen aangehouden door de Groep: per 31.12.2007 hield de Groep 705 963 gewone aandelen aan in Cofinimmo, waarvan 672 293 door Cofinimmo zelf en 33 670 door dochterondernemingen (31.12.2006: respectievelijk 311 759 - 258 314 - 53 445).

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. Vandaar dat het overblijvende toegestaan kapitaal € 598 005 138 bedraagt op die datum. Dit toegestaan kapitaal is van toepassing op de nominale waarde van de gewone of bevoorrechte aandelen van € 53,33 per aandeel.

Bijlage 31. 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€ 80 939 (2006: K€ 84 410)/K€ 142 512 (2006: K€ 133 420) en op een aantal uitstaande gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2007 van 9 872 029 (2006: 9 720 027).

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Netto courant resultaat toewijsbaar aan gewone aandelen	80 939	84 410
Netto courant resultaat van het boekjaar	90 719	93 964
Preferent dividend - Voorstel	9 554	9 554
Minderheidsbelangen	226	
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone aandelen	142 512	133 420
Netto resultaat van het boekjaar	152 209	142 974
Preferent dividend - Voorstel	9 554	9 554
Minderheidsbelangen	143	

Aantal gewone aandelen

	(in aantal)	
	2007	2006
Gewone aandelen uitgegeven op 01.01	10 183 788	9 828 020
Aandelen uitgegeven in 2006		355 768
Aandelen uitgegeven op 27.04.2007	452 518	
Aandelen uitgegeven op 26.07.2007	37 406	
Annulatie van aangehouden eigen aandelen	-58 314	
Eliminatie van aangehouden eigen aandelen	-705 963	-311 759
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12	9 909 435	9 872 029
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12 die niet deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	-37 406	-152 002
Aantal gewone aandelen in omloop op 31.12 die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	9 872 029	9 720 027

	(in €)	
	2007	2006
Netto courant resultaat per gewoon aandeel	8,20	8,69
Netto resultaat per gewoon aandeel	14,44	13,73

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.

Indien de conversie van de bevoorrechte aandelen en de aandelenopties toch mogelijk zou zijn, zou het verwaterd resultaat per aandeel € 13,37 (31.12.2006: € 12,73) bedragen.

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

Bijlage 32. Dividend per aandeel⁽¹⁾

	(in €)	
	Betaald in 2007	Betaald in 2006
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	72 323 692,80	71 807 339,10
Bruto dividend per gewoon aandeel	7,40	7,35
Netto dividend per gewoon aandeel	6,29	6,25
Bruto dividend toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouders	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 25.04.2008 zal voor het boekjaar 2007 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 7,75 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel € 6,5875), of een totale dividenduitkering van € 76 769 167,25. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende boekjaar 2007 bedraagt 9 905 699. Inderdaad, aan het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen per 31.12.2007 (9 872 029) worden de gewone aandelen aangehouden door de dochterondernemingen toegevoegd.

De Raad van Bestuur stelt voor het recht op dividend voor boekjaar 2007 van 656 993 eigen gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo NV te annuleren. Het recht op dividend van 15 300 andere eigen gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo zal opgeschort worden.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 25.04.2008 zal voor het boekjaar 2007 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. De financiële staten registreren deze bedragen niet als te betalen dividenden.

Bijlage 33. Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Afgeleide financiële instrumenten	22 943	10 548
TOTAAL	22 943	10 548

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 34. Voorzieningen

	(x € 1 000)		
	Renovaties	Andere	TOTAAL
OP 01.01	11 994	3 916	15 910
Voorzieningen afkomstig van nieuwe geconsolideerde filialen		194	194
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen			
Aanwendungen	-2 569		-2 569
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1 944	-1 954	-3 898
OP 31.12	7 481	2 156	9 637

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

Bijlage 35. Financiële schulden

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Interestdragende leningen	1 529 053	1 174 117
Andere	2 423	2 871
TOTAAL	1 531 476	1 176 988
Langlopende	1 149 889	809 357
Kortlopende	381 587	367 631
TOTAAL	1 531 476	1 176 988

Interestdragende leningen

	(x € 1 000)	
CATEGORIEËN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN VAN DE GROEP	2007	2006
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente	723 470	443 471
Gesyndiceerde leningen - variabele rente	290 000	245 000
Handelspapier - variabele rente	35 000	15 000
Investeringskredieten - variabele of vaste rente		616
Obligaties - vaste rente	98 996	102 399
SUBTOTAAL	1 147 466	806 486
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente		
Handelspapier - variabele rente	365 745	345 300
Investeringskredieten - variabele of vaste rente	1 320	1 861
Voorschotten op rekening courant - variabele rente	14 522	20 470
SUBTOTAAL	381 587	367 631
TOTAAL	1 529 053	1 174 117

	(x € 1 000)	
MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE LENINGEN	2007	2006
Tussen 1 en 2 jaar	63 470	3 471
Tussen 2 en 5 jaar	465 000	321 233
Meer dan 5 jaar	618 996	481 782

	(x € 1 000)	
SPREIDING TUSSEN (LANG- EN KORTLOPENDE) LENINGEN AAN VARIABLE EN VASTE RENTE OP BALANSDATUM	2007	2006
Leningen aan variabele rente	1 428 738	1 069 241
Leningen aan vaste rente	100 315	104 876

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

	(x € 1 000)	
LANGLOPENDE NIET GEBRUIKTE KREDIETFACILITEITEN	2007	2006
Vervallend binnen het jaar		
Vervallend na één jaar	502 000	412 000

Bijlage 36. Andere financiële verplichtingen

	(x € 1 000)	
	2007	2006
Afgeleide financiële instrumenten	12 440	13 537
Andere ⁽¹⁾		9 371
TOTAAL	12 440	22 908
Langlopende	11 585	22 907
Kortlopende	855	1
TOTAAL	12 440	22 908

¹ Het betreft voornamelijk te betalen registratierechten op Egmont II.

Bijlage 37. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x € 1 000)

	2007	2006
Exit taks	12 216	13 056
Andere	33 600	24 676
Leveranciers	19 117	13 796
Voorschot ontvangen op verkoop van gebouwen		5 998
Stedenbouwkundige kosten	3 146	3 403
Dividenden	1 694	1 479
Schulden t.o.v. de minderheidsaandeelhouders van Pubstone NV (kapitaalvermindering en dividendcoupon)	9 643	
Belastingen, sociale lasten en bezoldigingen	7 911	15 295
Belastingen	6 930	14 334
Sociale lasten	282	274
Schulden m.b.t. bezoldigingen	699	687
TOTAAL	53 727	53 027

Bijlage 38. Overlopende rekeningen - Passiva

(x € 1 000)

	2007	2006
Op voorhand ontvangen huurinkomsten	23 585	17 726
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	7 578	13 469
Andere	3 185	2 129
TOTAAL	34 348	33 324

Bijlage 39. Buitenbalans rechten en verplichtingen

- ☞ Cofinimmo heeft het gebouw Tour Victoria Regina gehuurd van Finest NV 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.
- ☞ In het kader van de huurcontracten tussen Cofinimmo NV als huurder en derden als eigenaar heeft Cofinimmo NV de uitgifte van huurwaarborgen verkregen voor een totaal bedrag van € 1,8 miljoen ten gunste van deze derden.
- ☞ 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 zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving voor in België of Nederland gevestigde houders van deze Notes.
- ☞ 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.
- ☞ 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.
- ☞ Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om onder bepaalde voorwaarden de aandelen te verwerven van Leopold Basement NV (onder voorbehoud van het verkrijgen van administratieve vergunningen) en Immo Parlement NV (ten laatste op de 5^{de} verjaardag van de voorlopige oplevering van de renovatiewerken van het gebouw).
- ☞ 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 miljoen op 31.12.2007 ter dekking van de toekomstige onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in pand gegeven ten voordele van een bank.
- ☞ In het kader van de stedenbouwkundige kosten verbonden aan bepaalde gebouwen heeft Cofinimmo de uitgifte van waarborgen ten voordele van de betrokken openbare autoriteit verkregen met als doel de betaling van een totaal bedrag van € 5,8 miljoen te verzekeren.
- ☞ 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 uitgegeven.
- ☞ In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (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.
- ☞ 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), Terhulpesteenweg, 181 (te Watermaal-Bosvoorde), Floralties (Sint-Lambertusstraat, 141 te Sint-Lambrechts-Woluwe), TZZ (Karveelstraat, 8 te Brugge) en Soignies (chaussée de Roeulx, 10 te Soignies). Nouvelle Imter NV beschikt over een overdrachtoptie op deze goederen aan een conventionele waarde. Intussen geniet Cofinimmo van een jaarlijkse 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.
- ☞ In het kader van de renovatiewerken van de gebouwen Everegreen, Wet 56 en Luxemburg 40 die eind 2006 begonnen, 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 in 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.
- ☞ Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties toegekend aan de erfpachter aan marktwaarde op een deel van haar portefeuille van rusthuizen.
- ☞ In het algemeen geniet Cofinimmo van passivawaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van de vastgoedondernemingen die zij verwerft.
- ☞ Cofinimmo geniet van een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 10bis van de statuten).
- ☞ Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om, na oplevering van de werken voorzien in 2009, de vennootschappen Amca NV, Noordkustlaan NV en City-Link NV te verwerven.
- ☞ Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingen of bouwwerken van nieuwe rusthuizen gerealiseerd door Palmir NV (als erfpachter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Van den Brande Groep te verwerven.
- ☞ In het kader van haar huurcontracten, ontvangt Cofinimmo een huurwaarborg (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie), waarvan het bedrag over het algemeen 6 maanden van huren vertegenwoordigt.
- ☞ Cofinimmo heeft een koopoptie en verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van de grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een rusthuis dat door Foyer de la Femme VZW zal worden uitgebaut.
- ☞ Cofinimmo heeft een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot het gebouw Kouterveldstraat te Diegem, onder voorbehoud van een opschortende voorwaarde, nl. het bekomen van een OVAM goedkeuring op de verkoop van dit goed. Deze voorwaarde moet ten laatste op 30.06.2008 gerealiseerd worden.
- ☞ In de veronderstelling van een potentiële ondernemingenreorganisatie waarin Express Properties NV en Pubstone NV betrokken zijn, heeft Cofinimmo zich ertoe verbonden om een exact belang van 90% in het kapitaal van de entiteiteigenaar van het patrimonium van cafés te herstellen, in zoverre bovengenoemde ondernemingenreorganisatie dit deelnemingspercentage zou wijzigen.
- ☞ In het kader van een kredietovereenkomst heeft Pubstone Holding BV een garantie toegestaan ten belope van 75% van de aandelen van Pubstone Properties I en Pubstone Properties II aan de kredietverstreckende bank.

Bijlage 40. Verplichtingen

De Groep heeft investeringsverplichtingen van K€ 169 610 (2006: K€ 54 616) 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 21.01.2008 keurde de wijzigingen van de statuten goed, die de fusie via overname van de volgende ondernemingen omvatten:
 - > Douce Quiétude BVBA: deze fusie gebeurde tegen de uitgifte van 2 035 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo, die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (dividend betaalbaar in 2009);
 - > La Rasante Tennis Club NV: deze fusie gebeurde tegen de uitgifte van 97 465 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo, die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (dividend betaalbaar in 2009);

- > Media Corner SE: deze fusie gebeurde tegen de uitgifte van 136 076 nieuwe gewone nominatieve aandelen Cofinimmo, die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (dividend betaalbaar in 2009);
- > Holding Van den Brande NV, Rustimmo NV, Deltimmo NV, De Wyngaert NV, Rusthuis 't Smeedeshof NV, Senimmo NV, Speciale Woonbouw voor Bejaarden NV, Vastgoedmaatschappij Boutersem NV en Van den Brande NV werden geabsorbeerd zonder creatie van nieuwe gewone aandelen, daar de aandelen van deze vennootschappen reeds in handen waren van Cofinimmo.

In totaal werden 235 576 nieuwe aandelen uitgegeven. 233 554 daarvan werden toegekend aan Leopold Square NV, vennootschap die rechtstreeks en onrechtstreeks 100% door Cofinimmo NV wordt gecontroleerd. De 2 022 overige aandelen zijn in handen van derden, vroegere aandeelhouders van La Rasante Tennis Club NV.

Na deze operaties wordt het kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 10 850 974 gewone aandelen en 1 499 766 bevoorrechte aandelen (totaal: 12 350 740). De gewone aandelen aangehouden door Cofinimmo en haar dochterondernemingen bedragen momenteel 939 517. Het niveau van autocontrole van Cofinimmo bedraagt 7,60%.

De Buitengewone Algemene Vergadering heeft eveneens het in overeenstemming brengen aanvaard van de statuten met de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met het Koninklijk Besluit van 21.06.2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks, en met de Wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.

- ☛ Op 12.02.2008 vestigde Cofinimmo zich in Frankrijk in de ziekenhuis- en rusthuissector met de ondertekening van een protocolakkoord met de familie Austruy voor de acquisitie van alle aandelen van de NV naar Frans recht Medimur. Deze holdingvennootschap, waarvan de benaming zal gewijzigd worden, bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 14 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (de zogenaamde Cliniques de Soins de Suite et de Rééducation - SSR), 6 psychiatrische ziekenhuizen en 12 instellingen ter huisvesting van hulpbehoevende bejaarden (de zogenaamde Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD).

Deze activa liggen verspreid over heel Frankrijk, hoofdzakelijk in Ile de France, de Atlantische streek en het zuiden van Frankrijk. De exploitatie van deze 32 gezondheidsinstellingen (128 000 m², 2 473 bedden) wordt verzekerd door de Groepen Korian (21 instellingen) en Méditer (11 instellingen). De huurovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6,5 jaar (Korian huurovereenkomsten) en 11,5 jaar (Méditer huurovereenkomsten). Zij voorzien dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig ten laste zijn van de huurder. Het initiële rendement van deze portefeuille, verworven voor een investeringswaarde van € 229,0 miljoen op 31.12.2007, bedraagt 6,25%⁽¹⁾, wat onder meer de hogere grondwaarden in Frankrijk weerspiegelt.

Deze verwerving laat Cofinimmo toe om haar vastgoedactiviteit in de gezondheidsector te versterken en zich in Frankrijk te vestigen. Cofinimmo zal hiervoor een beheers- en ontwikkelingsstructuur oprichten en een aanvraag indienen tot het verkrijgen van het SIIC statuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée), dat overeenkomt met het statuut van Vastgoedbevak in België. In het kader van deze procedure zal Cofinimmo de notering van het gewone Cofinimmo aandeel op Euronext Parijs in de loop van het jaar 2008 vragen.

De verwerving zal worden gefinancierd door een uitgifte van nieuwe gewone Cofinimmo aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura in het kapitaal van Cofinimmo van 83% van de Medimur aandelen door de onderneming SCI Foncière du Troncq, de patrimoniumvennootschap van de familie Austruy. Het bedrag van deze inbreng is € 63,0 miljoen. De nieuwe Cofinimmo aandelen worden uitgegeven na een beslissing van de Raad van Bestuur van Cofinimmo op 20.03.2008 in het kader van het maatschappelijk kapitaal. Zoals gebruikelijk wordt de emissieprijs van deze aandelen bepaald door de hoogste van de volgende twee waarden: de intrinsieke waarde (de portefeuille van Cofinimmo wordt gewaardeerd op basis van de investeringswaarde, m.a.w. de registratierechten niet afgetrokken) of de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng.

De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (1^{ste} dividend betaald in 2009). Een retrocessie van het aandeel van het Cofinimmo dividend is voorzien voor de periode tussen 01.01.2008 en de uitgiftedatum van de aandelen.

De resterende Medimur aandelen (17%) en een obligatie terugbetaalbaar in Medimur aandelen in handen van de verkoper worden gefinancierd door het gebruik van de kredietlijnen waarover Cofinimmo al beschikt.

De bestaande schuldenlast in de Medimur Groep wordt overgenomen.

- ☛ Op 12.02.2008 verwierf Cofinimmo bovendien alle aandelen van de NV's naar Belgisch recht Sogipa Invest, Rinsdelle en Sogipa, die eigenaars zijn van 3 rusthuizen (9 210 m², 242 bedden) die gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gebouwen zijn voor 27 jaar verhuurd aan de Medibelge Groep, waarvan de heer Philippe Austruy de controleaandeelhouder is. De portefeuille wordt verworven met een verwacht initieel rendement van 6,30%⁽¹⁾ voor een investeringswaarde van € 18,6 miljoen.
- ☛ Op 27.02.2008 heeft Cofinimmo de erfpachtrechten overgedragen voor een duur van 99 jaar op 19 gebouwen van het Keiberg Business Park (Excelsiorlaan en Imperiastraat te Zaventem), dat zijn alle gebouwen die zij bezat in dit park, evenals de 2 gebouwen Woluwe Garden 26 en 30 (Woluwedal 26 en 30 te St-Stevens-Woluwe). Het totaal bedrag van de overdrachten bedraagt € 77,0 miljoen. Cofinimmo realiseerde hiermee een meerwaarde van € 4,3 miljoen, dat is 5,97% meer dan de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en 8,62% meer dan de reële waarde.

Bijlage 42. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap en die van de dochterondernemingen zoals opgemaakt op het einde van het boekjaar. De consolidatie gebeurt door toepassing van de volgende consolidatiemethodes.

De integrale consolidatiemethode voorziet in de integrale opname van zowel de activa en passiva als de kosten en de opbrengsten van de filialen. De minderheidsbelangen komen in een afzonderlijke rubriek voor zowel op de balans als in de resultatenrekeningen.

De methode van integrale consolidatie wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap een exclusieve controle uitoefent en de deelneming een duurzaam karakter vertoont.

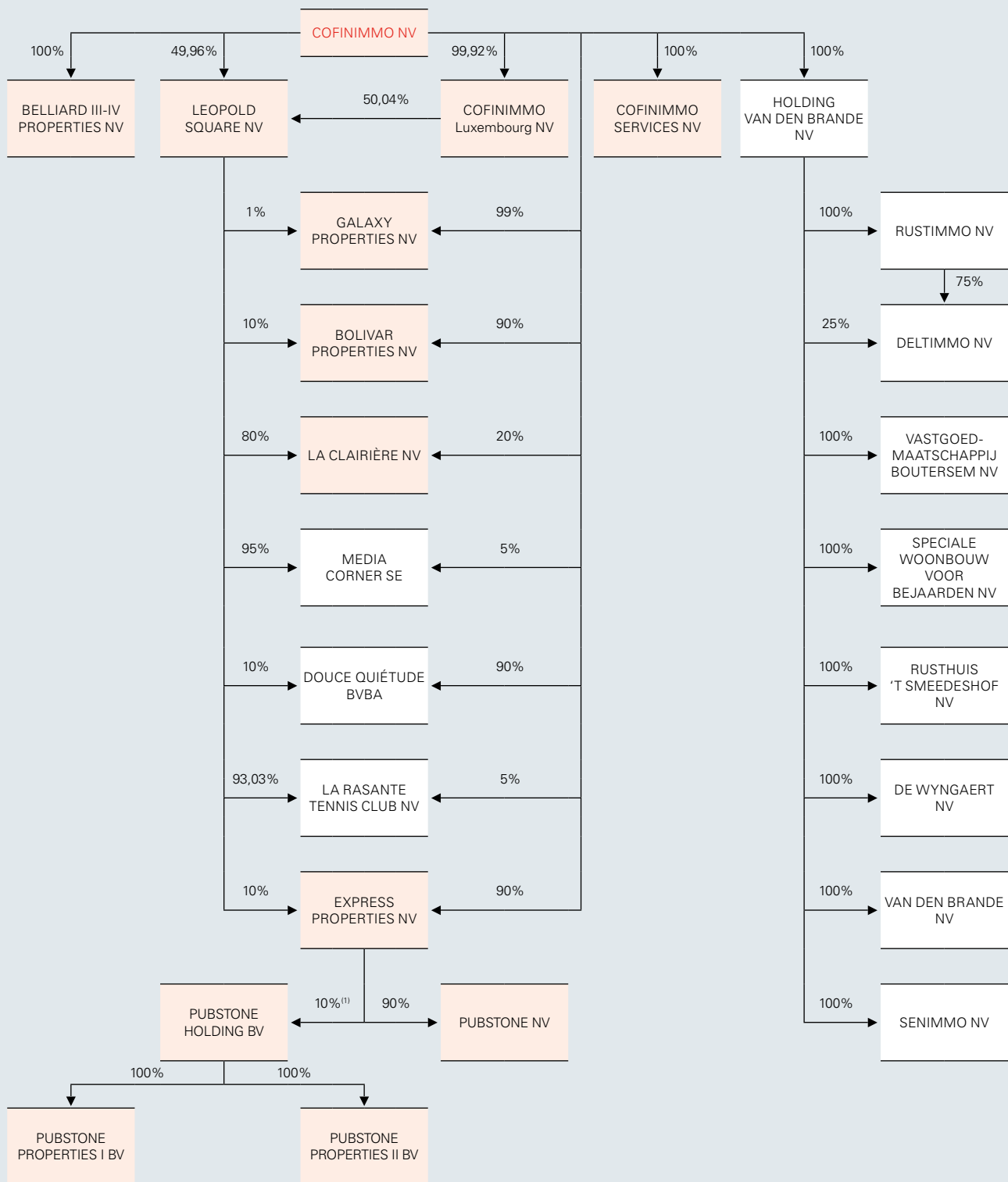
De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de geconsolideerde ondernemingen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatiekring

NAAM EN ADRES VAN DE ADMINISTRATIEVE ZETEL Lijst van de integraal geconsolideerde deelnemingen	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
COFINIMMO SERVICES NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG NV Boulevard Royal, 59, L-2449 Luxemburg	BE 450 927 165	99,92
GALAXY PROPERTIES NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
EXPRESS PROPERTIES NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
MEDIA CORNER SE Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 870 545 997	100,00
DOUCE QUIÉTUDE BVBA Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 428 225 009	100,00
LA CLAIRIÈRE NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 461 493 534	100,00
HOLDING VAN DEN BRANDE NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 449 129 301	100,00
DELTIMMO NV	BE 418 963 586	100,00
DE WYNGAERT NV	BE 460 614 693	100,00
SENIMMO NV	BE 880 437 722	100,00
VASTGOEDMAATSCHAPPIJ BOUTERSEM NV	BE 442 800 347	100,00
RUSTHUIS 'T SMEEDESHOF NV	BE 437 278 275	100,00
SPECIALE WOONBOUW VOOR BEJAARDEN NV	BE 432 940 197	100,00
RUSTIMMO NV	BE 442 800 644	100,00
VAN DEN BRANDE NV	BE 427 316 375	100,00
LA RASANTETENNIS CLUB NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 405 649 545	98,03
PUBSTONE NV Woluwelaan, 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90,00
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein, 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	Niet BTW-plichtig	100,00
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein, 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	100,00
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein, 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	100,00

JAARREKENINGEN

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen



Permanent filialen (de andere filialen werden tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008 gefusioneerd met Cofinimmo).

¹ Economisch belang van bijna 100%.

Cofinimmo Services NV staat in voor het beheer van de gebouwen van Cofinimmo. Ze treedt heden niet op voor rekening van derden.

Leopold Square NV is eigenaar van 2 bebouwde terreinen en van de ondernemingen Galaxy Properties NV, Bolivar Properties NV, La Clairière NV, Express Properties NV en Pubstone NV.

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

Cofinimmo Luxembourg NV gaf een obligatielening op 10 jaar uit die gewaarborgd is door Cofinimmo NV. Deze middelen worden gebruikt voor de financiering van de overige ondernemingen van de Groep.

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

Express Properties NV bezit geen andere activa en passiva dan die met betrekking tot het oprichtingskapitaal.

Bolivar Properties NV bezit geen andere activa en passiva dan die met betrekking tot het oprichtingskapitaal.

Media Corner SE is eigenaar van het gebouw Georgin (RTL House) te Schaarbeek.

Douce Quiétude BVBA is eigenaar van het rusthuis dat dezelfde naam draagt.

La Clairière NV is eigenaar van het rusthuis dat dezelfde naam draagt.

Holding Van den Brande NV is eigenaar van de ondernemingen Deltimmo NV, De Wyngaert NV, Senimmo NV, Vastgoedmaatschappij Boutersem NV, Rusthuis 't Smeedeshof NV, Speciale Woonbouw voor Bejaarden NV, Rustimmo NV en Van den Brande NV.

Deltimmo NV is eigenaar van de rusthuizen Domein Wommelgheem, Vogelzang (project) en Huize Millegem (project).

De Wyngaert NV is eigenaar van het rusthuis dat dezelfde naam draagt.

Senimmo NV is eigenaar van het rusthuis Binnenhof (project).

Vastgoedmaatschappij Boutersem NV is eigenaar van het rusthuis Vondelhof.

Rusthuis 't Smeedeshof NV is eigenaar van het rusthuis dat dezelfde naam draagt.

Speciale Woonbouw voor Bejaarden NV is eigenaar van het rusthuis Home Laarsveld.

Rustimmo NV is eigenaar van de rusthuizen Residentie Den Brem, Home Heiberg en Hemelrijk.

Van den Brande NV is eigenaar van het rusthuis Rusthuis Nethehof.

La Rasante Tennis Club NV is eigenaar van het land en de constructies van de sportclub Royal La Rasante.

Pubstone NV is eigenaar van 823 cafés in België.

Pubstone Holding BV is eigenaar van de ondernemingen Pubstone Properties I BV en Pubstone Properties II BV.

Pubstone Properties I BV is eigenaar van 200 cafés in Nederland.

Pubstone Properties II BV is eigenaar van 45 cafés in Nederland.

Bijlage 43. Betalingen gesteund op aandelen**Aandelenoptieplan**

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 op aandelen.

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 € 143,66 per aandeel betalen voor het plan van 2007, in ruil voor de levering van de aandelen.

De opties voor het plan 2006 zullen uitoefenbaar zijn tot uiterlijk 13.06.2016 en voor het plan 2007 tot uiterlijk 13.06.2017.

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 opties op aandelen, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefeningsperiodes 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 2007	Plan 2006
OP 01.01	0	8 000
Toegestaan	7 300	0
Geannuleerd	0	0
Uitgeoefend	0	0
Verlopen	0	0
OP 31.12	7 300	8 000
Uitoefenbaar op 31.12.2007	0	0
Uitoefeningsprijs	€ 143,66	€ 129,27
REËLE WAARDE VAN AANDELENOPTIES OP DE DATUM VAN DE TOEKENNING, EN GEBRUIKTE HYPOTHESES - GEWOGEN GEMIDDELDE	Plan 2007	Plan 2006
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar	10 jaar
Geschatte duur	8 jaar	8 jaar
Uitoefeningsprijs	€ 143,66	€ 129,27
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaren)	9,97%	8,84%
Interestvoet zonder risico	«Euro Swap Annual Rate»	«Euro Swap Annual Rate»
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum ⁽¹⁾ (x € 1 000)	261	215

Bijlage 44. Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2007	2006
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	92	88
Werknemers	88	84
Directieleden	4	4
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN	87	81

Bijlage 45. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies, die door Cofinimmo en haar dochters gedragen worden, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en ten laste genomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen € 2 354 333. Het verschil tussen deze bedragen en de bedragen vermeld op pagina's 49 en 52 van het Jaarverslag komt voort uit aanwendungen en toevoegingen aan voorzieningen.

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

¹ Ten laste genomen over 3 boekjaren.

Verslag van de commissaris

DIEGEM, 21.03.2008

Aan de Aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31.12.2007, de geconsolideerde winst-en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 3 183 312 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt € 152 209 (000).

De financiële staten van een aantal belangrijke vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring, met een balanstotaal van € 195 830 (000) en met een totale winst van het boekjaar van € 142 (000) werden gecontroleerd door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbijgevoegde geconsolideerde financiële staten is, voor zover deze betrekking heeft op bedragen betreffende deze vennootschappen, gesteund op de verslagen van deze andere revisoren. Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de Raad van Bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31.12.2007, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- ☞ Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Ludo De Keulenaer

JAARREKENINGEN

Statutaire jaarrekeningen

Resultatenrekeningen (verkort formaat)

(x € 1 000)

	2007	2006
Huurinkomsten	138 965	138 224
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	10 100	9 160
Met verhuur verbonden kosten	-1 946	-2 435
Netto huurresultaat	147 119	144 949
Recuperatie van vastgoedkosten	750	474
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38 809	28 612
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-39 037	-30 274
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 891	-2 517
Vastgoedresultaat	145 750	141 244
Technische kosten	-2 694	-3 082
Commerciële kosten	-2 133	-1 396
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 336	-2 657
Andere vastgoedkosten	12	-35
Beheerkosten vastgoed	-10 819	-9 914
Operationeel vastgoedresultaat	127 780	124 160
Algemene kosten van de vennootschap	-5 368	-4 514
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	122 412	119 646
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	35 280	12 592
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28 124	34 298
Operationeel resultaat	185 816	166 536
Financiële opbrengsten	59 680	50 240
Interestkosten	-89 442	-67 379
Andere financiële kosten	-20 815	-671
Financieel resultaat	-50 577	-17 810
Resultaat vóór belastingen	135 239	148 726
Vennootschapsbelasting	-807	-2 432
Exit taks	33	-239
Belastingen	-774	-2 671
NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	134 465	146 055

Te verwerken resultaat

(x € 1 000)

	2007	2006
Resultaat van het boekjaar	134 465	146 055
Bestemming van de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen		
Overboeking naar de onbeschikbare reserve	-7 308	-38 952
Onttrekking aan de onbeschikbare reserve		
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	127 157	107 103

Resultaatsverwerking

(x € 1 000)

	2007	2006
A. Te bestemmen resultaat	247 555	207 923
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	127 157	107 103
Overgedragen resultaat	120 398	100 820
B. Ontrekking aan het eigen vermogen	22 066	5 382
Van de onbeschikbare reserve	22 066	5 382
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	-1 073	-33 812
Aan de onbeschikbare reserve	-1 073	-33 812
D. Over te dragen resultaat	181 950	97 352
Over te dragen resultaat	181 950	97 352
E. Uit te keren resultaat	-86 598	-82 141
Uit te keren dividenden	-86 323	-81 877
Winstdeelnemingsplan	-275	-264

JAARREKENINGEN

Statutaire jaarrekeningen

Balans (verkort formaat)

(x € 1 000)

	31.12.2007	31.12.2006
Vaste activa	2 880 867	2 333 218
Immateriële vaste activa	191	467
Vastgoedbeleggingen	2 137 477	2 002 660
Projectontwikkelingen	78 850	37 458
Activa bestemd voor eigen gebruik	10 207	10 074
Andere materiële vaste activa	905	1 282
Financiële vaste activa	579 995	91 041
Vorderingen financiële leasing	73 216	190 219
Handelsvorderingen en andere vaste activa	26	17
Vlottende activa	117 833	188 596
Activa bestemd voor verkoop		151 004
Financiële vlottende activa	11 693	2 292
Vorderingen financiële leasing	75 965	3 406
Handelsvorderingen	2 402	2 534
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 115	11 119
Kas en kasequivalenten	6	7
Overlopende rekeningen	13 652	18 234
TOTAAL ACTIVA	2 998 700	2 521 814
Eigen vermogen	1 394 525	1 313 388
Kapitaal	649 147	623 019
Uitgiftepremies	423 480	378 780
Ingekochte eigen aandelen	-86 538	-39 315
Reserves	183 976	145 797
Resultaat	255 923	246 875
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-54 406	-52 316
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	22 943	10 548
Verplichtingen	1 604 175	1 208 426
Langlopende verplichtingen	1 173 168	774 798
Voorzieningen	9 442	15 910
Langlopende financiële schulden	1 148 613	735 981
Andere langlopende financiële verplichtingen	15 113	22 907
Kortlopende verplichtingen	431 007	433 628
Kortlopende financiële schulden	381 345	367 146
Andere kortlopende financiële verplichtingen	856	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22 264	39 235
Overlopende rekeningen	26 542	27 247
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 998 700	2 521 814

Uitkeringsplicht⁽¹⁾

(x € 1 000)

	2007	2006
Netto-resultaat	134 465	146 055
Afschrijvingen (+)	303	264
Waardeverminderingen (+)		264
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-273	
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-10 101	-9 160
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	8 255	-6 239
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-35 280	-12 592
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-7 309	-38 951
Gecorrigeerd resultaat (A)	90 060	79 641
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽²⁾ op vastgoed (+/-)	56 391	15 740
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁽²⁾ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-57 346	-17 973
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)		
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-955	-2 233
TOTAAL (A+B) x 80%	71 284	61 926
Schuldvermindering (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	71 284	61 926

¹ Volgens Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995. ² Ten opzichte van de aanschaffingswaarde, vermeerderd met de vrijgemaakte renovatiekosten.

Together
we have experience

PERMANENT DOCUMENT

132 Algemene inlichtingen /

136 Maatschappelijk kapitaal /

141 Uittreksels statuten

Algemene inlichtingen

Firmanaam

Cofinimmo: Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Zetel van de vennootschap - Administratieve zetel

De zetel van de vennootschap en de administratieve zetel zijn gevestigd te 1200 Brussel, Woluwelaan, 58. De zetel van de vennootschap kan naar iedere andere plaats in België worden overgebracht bij eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur.

Register van Rechtspersonen

De vennootschap is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen (R.R.P.) van Brussel onder het nummer 0426 184 049. Haar BTW-nummer is BE 0426 184 049.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor notaris André Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nummer 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Sinds 01.04.1996 is Cofinimmo erkend als Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het Wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voorzien in Artikel 19 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien in het Artikel 7, alinea 1, 5° (vastgoed) van voormelde Wet.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van Boek II van de voormelde Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van haar uitvoeringsbesluiten evenals van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor de laatste maal op 21.01.2008 bij akte verleden voor Notaris vennoot Gérald Snyers d'Attenhoven te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22.02.2008, onder het nummer 2008-02-22/0029551.

De onderneming doet openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen

Doel van de vennootschap

Artikel 3 van de statuten

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in vastgoed, dit wil zeggen, in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de Artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in zakelijke rechten op onroerende goederen, in aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen, in optierechten op onroerende goederen, in rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die ingeschreven zijn op de lijst als bedoeld in het Artikel 31 of in de Artikelen 127 en volgende van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, in vastgoedcertificaten, in rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook in alle andere goederen, aandelen of rechten die door de genoemde Wet of ieder uitvoeringsbesluit als zijnde onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is.

Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag zij alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor Vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen, met of zonder aankoopoptie, in leasing geven.

De vennootschap mag tevens als bijkomende of tijdelijke activiteit beleggen in roerende waarden andere dan hierboven omschreven en zij mag liquide middelen bezitten. Deze beleggingen zullen zodanig gediversifieerd zijn dat een geschikte spreiding van het risico is gewaarborgd. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het Koninklijk Besluit van 04.03.1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. Ingeval dat de vennootschap dergelijke vastgoedwaarden bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de vastgoedwaarden moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt, en waarvan de liquiditeit gewaarborgd is. Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de Wet toegelaten voorwaarden.

Cofinimmo mag haar maatschappelijk doel niet wijzigen krachtens Artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen, daar dit Artikel niet van toepassing is op de vastgoedvennootschappen met vast kapitaal, Vastgoedbevaks genoemd, overeenkomstig Artikel 19 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

De statuten van de vennootschap kunnen worden ingezien bij de Griffie van de Handelsrechtbank van Brussel evenals op de website www.cofinimmo.com.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de statutaire en de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap gedeponeerd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake benoemingen en afzettingen van leden van de Raad van Bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in 2 financiële dagbladen. De oproepingen en alle documenten betreffende de Algemene Vergaderingen zijn simultaan beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie die de Groep Cofinimmo bekend maakte sinds 2003 kunnen op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd worden. De Jaarverslagen zijn op haar maatschappelijke zetel verkrijgbaar of kunnen op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd worden. Zij worden ieder jaar verzonden aan de houders van aandelen op naam en aan de personen die erom verzoeken. Deze Jaarverslagen bevatten tevens de verslagen van de vastgoedexpert en de Commissaris.

Verklaringen

Verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, de verslagen van de Commissaris en de vastgoeddeskundige inbegrepen. De Raad van Bestuur verklaart dat naar zijn beste weten de informatie vervat in dit Jaarverslag met de werkelijkheid overeenstemt in al zijn wezenlijke aspecten en geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit Jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen.

Prognostische informatie

Dit Jaarverslag bevat prognostische informatie. Deze informatie is gebaseerd op plannen, ramingen en extrapolaties van de onderneming en op haar redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Prognostische informatie houdt, gezien haar aard, risico's, onzekerheden en andere factoren in die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen gevoelig afwijken van deze vermeld of verondersteld volgens de prognostische informatie. Rekening houdend met deze onzekere factoren, bieden de toekomstige verklaringen geen enkele waarborg.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

Verklaringen betreffende de Bestuurders

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV verklaart dat, voor zover geweten:

- ☞ geen enkele Bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken en dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag en dat zij in hun hoedanigheid van Bestuurder nog nooit in verband werden gebracht met een faillissement;
- ☞ geen enkele arbeidsovereenkomst afgesloten werd met de Bestuurders, noch met de Vastgoedbevak, noch met zijn Directiecomité, die de uitbetaling van vergoedingen voorziet in geval van beëindiging van de arbeidsovereenkomst onder voorbehoud van de vermelding in de rubriek «Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité» van het hoofdstuk Corporate Governance.

Historische financiële informatie door verwijzing opgenomen

De Jaarverslagen van de boekjaren 2002 tot 2006, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de Verslagen van de Commissaris bevatten, alsook de Haljaarverslagen, kunnen geraadpleegd worden op de website www.cofinimmo.com (investor relations - company reports).

De Vastgoedbevak

De Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal - Vastgoedbevak), die door de Wet van 04.12.1990 werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van instellingen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: de Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, de Beleggingsinstellingen (BI) in Nederland, de G-REITs in Duitsland, de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK REITs in Engeland.

Dit statuut was het voorwerp van een Koninklijk Besluit tot uitvoering van 10.04.1995, dat voor het laatst gewijzigd werd door het Koninklijk Besluit van 21.06.2006. De Wet van 23.12.1994 regelde de fiscale gevolgen van de erkenning voor de bestaande vennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de Vastgoedbevak zijn:

- ☞ vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen;
- ☞ notering op de beurs;
- ☞ activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de onderneming activa plaatsen in roerende waarden;
- ☞ diversificatie van het risico: maximum 20% van het vermogen belegd in één enkel gebouw;
- ☞ schuldenlast beperkt tot 65% van de marktwaarde der activa. De verlening van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 40% van het totaal actief en tot 75% van een individueel gebouw;
- ☞ zeer strenge regels inzake strijdigheid van belangen;
- ☞ geregelde waardering van het patrimonium door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- ☞ boeking van de onroerende goederen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- ☞ de resultaten (huurinkomsten en verkoopmeerwaarden, verminderd met de bedrijfsuitgaven en de financiële kosten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelastingen voor de Vastgoedbevak (maar niet voor haar filialen);
- ☞ minstens 80% van de som van het verbeterde resultaat¹⁾ en de netto meerwaarden op de verkoop van de onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de distributieverplichtingen moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- ☞ roerende voorheffing van 15%, bevrijdend voor natuurlijke personen verblijvend in België. Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden voor de niet-ingezetenen beleggers die geen winstgevendende activiteit uitoefenen.

De vennootschappen die hun erkenning als Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die met een liquidatieheffing gelijk te stellen is, op de latente meerwaarden en op de belastingsvrije reserves, en die 16,5% bedraagt (vermeerderd met 3% bijkomende crisisbelasting, of in totaal 16,995%).

Cofinimmo heeft op 01.04.1996 haar erkenning als Vastgoedbevak gekregen.

¹ Berekend volgens het schema van hoofdstuk B van de bijlage van het Koninklijk Besluit van 21.06.2006.

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal

Het kapitaal is volledig volgestort.

Maatschappelijk kapitaal

De aandelen hebben geen nominale waarde.

Evolutie

Datum	Bedrag (BEF) van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie	Emissieprijs (BEF)	Bedrag (BEF) van de netto inbreng in het eigen vermogen ⁽¹⁾	Aantal aandelen
29.12.1983	235 000 000	Beginkapitaal via inbreng in contanten bij de oprichting (KB 15 en 150)	2 500		AFV 94 000
03.10.1986	+ 352 500 000	Kapitaalverhoging via inbreng in contanten	2 770		+ 141 000
17.12.1987	+ 1 529 780 000	Kapitaalverhoging via inbreng in natura en inbreng in contanten	3 000		+ 611 912
06.10.1989	+ 1 750 000 000	Kapitaalverhoging via inbreng in contanten	4 264		+ 700 000
18.12.1990 ⁽²⁾	+ 301 665 000	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (AXA)	4 500		+ 120 666
22.03.1991 ⁽²⁾	+ 277 777 500	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Eberstein Corp.)	4 500		+ 111 111
09.07.1991 ⁽²⁾	+ 394 445 000	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Assubel)	4 500		+ 157 778
27.09.1991 ⁽²⁾	+ 565 417 500	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (AGF)	4 731		+ 226 167
10.12.1991 ⁽²⁾	+ 375 970 000	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (IBM)	4 761		+ 150 388
29.09.1993	+ 1 199 645 000	Fusie door overname van Codofin NV	3 713		+ 479 858
30.11.1994	+ 125 000 000	Fusie door overname van Lillois Holdings NV	2 000	120 316 482 ⁽³⁾	+ 62 500
30.11.1994	+ 104 742 796	Fusie door overname van E.I.L. NV	182,5	322 021 666 ⁽⁴⁾	+ 360 488 + AFV 213 386
30.11.1994	+ 88 057 204	Kapitaalverhoging via integratie van de emissiepremies en beschikbare reserves			AFV = VVPR
19.12.1994		Omzetting van AFV aandelen in VVPR aandelen			
28.04.1995	- 100 000 000	Kapitaalvermindering via overdracht naar belastingvrije reserves			
28.04.1995	+ 1 297 541	Kapitaalverhoging uit de omzetting van 309 converteerbare obligaties			+ VVPR 618
20.06.1995 ⁽²⁾	+ 53 524 800	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (GAN)	3 649	93 005 712	+ 25 488
12.12.1995	+ 54 589	Kapitaalverhoging uit de omzetting van 13 converteerbare obligaties			+ VVPR 26
23.01.1996 ⁽²⁾	+ 161 836 500	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Cisman)	3 730	287 452 450	+ 77 065

Datum	Bedrag (BEF) van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie	Emissieprijs (BEF)	Bedrag (BEF) van de netto inbreng in het eigen vermogen ⁽¹⁾	Aantal aandelen
29.03.1996	+ 67 000 000	Fusie door overname van Mancis NV	3 730	228 164 100	+ 61 170
29.03.1996	+ 486 250 000	Fusie door overname van Irish European Properties NV	3 821	1 452 996 386	+ 380 266
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 133 413 042	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Tractebel)	3 759	249 999 813	+ 66 507
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 61 369 558	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Korexpa)	3 759	114 999 087	+ 30 593
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 71 947 196	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (AXA)	3 764	134 999 624	+ 35 866
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 593 639 592	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Rodamco)	3 764	1 113 888 048	+ 295 932
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 198 786 576	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Rodamco)	3 764	372 997 344	+ 99 096
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 179 067 596	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Rodamco)	3 764	335 997 224	+ 89 266
29.03.1996 ⁽²⁾	+ 570 374 004	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (P&V)	3 728	1 059 999 997	+ 284 334
26.04.1996	+ 23 475 600	Fusie door overname van Hannover Investments NV	2 500	23 593 514	+ 9 391
26.04.1996	+ 23 700 000	Fusie door overname van Park Leopold Investment NV	531	25 764 499	+ 44 584
26.04.1996	+ 24 876 900	Fusie door overname van Immo Keiberg - Kontich NV	763	35 435 030	+ 32 593
26.04.1996	+ 113 988 600	Fusie door overname van Certificaat Charlemagne NV	4 999	113 712 499	+ 22 800
26.04.1996	+ 41 581 800	Fusie door overname van Cisman NV	2 000	33 589 889	+ 20 791
03.12.1996 ⁽²⁾	+ 118 882 529	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (AP Fonden Properties Belgium)	3 901	231 996 371	+ 59 471
25.04.1997 ⁽²⁾	+ 408 335 730	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Voorzorgkas voor Artsen, Tandartsen en Apothekers)	3 795	775 204 650	+ 204 270
07.10.1997	+ 110 144 900	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (de NV Comifra en Bellim, en mevrouw C. Delacroix)	3 902	215 000 200	+ 55 100
24.04.1998	+ 48 450 000	Fusie door overname van Eupic-Montoyer NV	3 818	31 648 000	+ 13 527
24.04.1998	+ 107 116 392	Fusie door overname van Luchtbal NV	3 818	227 035 000	+ 59 458
24.04.1998	+ 3 765 000	Fusie door overname van Studiopro NV	3 697	64 497 000	+ 17 442
24.04.1998	+ 945 000	Fusie door overname van Lumaprojects NV	3 706	47 461 000	+ 12 805
24.04.1998	+ 945 000	Fusie door overname van Mimapro NV	3 736	12 106 000	+ 3 240

¹ Volgens de specifieke boekhoudkundige regels van de Vastgoedbevaks naar Belgisch recht. ² Operaties waarover de Raad van Bestuur heeft beslist in het kader van het maatschappelijk kapitaal. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders besliste over de overige kapitaalverhogingen. ³ Lager dan het bedrag van de kapitaalverhoging omwille van het verlies van Lillois Holdings dat in het eigen vermogen van Cofinimmo werd geïntegreerd. ⁴ Hoger dan het bedrag van de kapitaalverhoging omwille van de integratie in het eigen vermogen van Cofinimmo van het aandeel van de reserves van E.I.I. in bezit van derden.

PERMANENT DOCUMENT

Maatschappelijk kapitaal

Datum	Bedrag (BEF/€) van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie	Emissieprijs (BEF/€)	Bedrag (BEF/€) van de netto inbreng in het eigen vermogen ⁽¹⁾	Aantal aandelen
24.04.1998	+ 5 272 500	Fusie door overname van Videovil NV	3 717	30 062 000	+ 8 087
24.04.1998	+ 405 971 042	Fusie door overname van Clairière Promotion NV	3 774	387 118 000	+ 102 551
24.04.1998	+ 3 000 000	Fusie door overname van Logistical NV	3 810	27 206 000	+ 7 140
23.06.1998	+ 54 594 000	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Athelean)	4 021	108 507 000	+ 27 000
30.04.1999	+ 488 410 094	Fusie door overname van ATCI NV	4 098	1 576 257 677	+ 384 676
30.04.1999	+ 112 340 856	Fusie door overname van Immo Bourget I NV	4 022	997 116 634	+ 247 949
30.04.1999	+ 133 976 513	Fusie door overname van Immo Bourget II NV	4 132	421 174 837	+ 101 930
30.04.1999	+ 91 121 234	Fusie door overname van Park Hill A NV	4 082	417 876 307	+ 102 368
30.04.1999	+ 55 324 597	Fusie door overname van Park Hill B NV	3 765	164 148 950	+ 43 601
30.04.1999	301 309 107,88	Omzetting van het kapitaal in €			
30.04.1999	+ 690 892,12	Kapitaalverhoging via integratie van de reserves			
19.05.1999	+ 40 605,04	Kapitaalverhoging via omzetting van 434 obligaties	117,75	102 206	+ 868
10.06.1999	+ 30 206 407,36	Openbare inschrijving van aandelen	99,75	64 414 098	+ 645 712
23.11.1999	+ 21 986,60	Kapitaalverhoging via omzetting van 235 obligaties	117,75	55 343	+ 470
18.09.2000	+ 198 315,00	Fusie door overname van Immo Pluyseghem NV	99,80	462 872	+ 4 638
18.09.2000	+ 1 487,00	Fusie door overname van Woluwe Invest NV	99,80	181 337	+ 1 817
18.09.2000	+ 66 931,00	Fusie door overname van Immo Express NV	99,80	618 161	+ 6 194
12.07.2001	+ 24 533,78	Fusie door overname van Primaedis NV	101,99	53 545	+ 525
24.06.2002	+ 991,58	Fusie door overname van Leopold III laan NV	103,17	322 509	+ 3 126
24.06.2002	+ 313 585,62	Fusie door overname van Immobilière Agriland NV	103,17	895 309	+ 8 678
19.12.2002	+ 45 944 614,65	Gedeeltelijke scheiding-fusie van DVV Verzekeringen NV	104,22	48 099 927	+ 461 523
19.12.2002	+ 55 769 005,05	Gedeeltelijke scheiding-fusie van Livingstone Building NV	104,22	58 385 190	+ 560 211
25.04.2003	+ 2 449 873,54	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Archimedes)	105,73	4 857 025	+ 45 938
30.07.2003	+ 35 670 677,11	Kapitaalverhoging via inbreng in natura (Longview Holdings BV)	104,65	70 000 000	+ 668 867
30.04.2004 ⁽³⁾	+ 37 459 675,11	Fusie door overname van Belgian Office Properties NV	107,89	75 791 646	0 ⁽³⁾
30.04.2004	+ 36 712 390,82	Fusie door overname van Benelux Immo Loi NV	107,89	74 279 676	+ 688 476
19.05.2004 ⁽²⁾⁽⁴⁾	+ 42 514 057,04	Kapitaalverhoging door creatie van bevoorrechte aandelen	104,44	83 267 505,44	0 ⁽⁴⁾

Datum	Bedrag (€) van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de operatie	Emissieprijs (€)	Bedrag (€) van de netto inbreng in het eigen vermogen ⁽¹⁾	Aantal aandelen
30.09.2004 ⁽²⁾	+ 5 079 309,19	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van Immobilière de Location du Quartier Léopold NV	108,82	10 363 759	+ 95 243
23.12.2004 ⁽²⁾	+ 8 974 159,08	Verhoging door inbreng in natura van Beta Invest BVBA	112,91	19 000 000	+ 168 276
08.04.2005	+ 7 412,87	Fusie door overname van ILQL NV	112,91	15 694,49	+ 139
08.04.2005	+ 91 247,63	Fusie door overname van Beta Invest BVBA	112,91	193 189,01	+ 1 711
08.04.2005	+ 217 533,07	Fusie door overname van North Galaxy NV	112,91	450 559,89	+ 4 079
30.09.2005	+ 281 262,42	Fusie door overname van Espace Saint Catherine NV	129,53	683 141,22	+ 5 274
03.07.2006	+ 8 364 063,88	Fusie door overname van Mechels Kantoren Vastgoed NV	129,53	20 314 967,08	+ 156 836
03.07.2006	+ 2 261 351,99	Fusie door overname van MKV I NV	129,53	5 492 460,59	+ 42 403
03.07.2006	+ 66 929,15	Fusie door overname van MLM Immo NV	129,53	162 560,15	+ 1 255
03.07.2006	+ 174 495,76	Fusie door overname van Dirana NV	129,53	423 822,16	+ 3 272
03.07.2006	+ 8 106 266,66	Gedeeltelijke splitsing zonder ontbinding van Financière Belge d'Investissement NV	122,51	18 621 765,02	+ 152 002
27.04.2007	+ 455 118,42	Fusie door overname van Belgian European Properties NV	145,47	1 241 459,63	+ 8 534
27.04.2007	+ 1 513 292,08	Fusie door overname van Romim NV	145,47	4 127 932,19	+ 28 376
27.04.2007	+ 979 245,46	Fusie door overname van Immaxx NV	145,47	2 671 084,67	+ 18 362
27.04.2007	+ 7 031 720,49	Fusie door overname van Gerinvest NV	145,47	19 180 643,20	+ 131 853
27.04.2007	+ 6 156 255,21	Fusie door overname van The Greenery NV	145,47	16 792 554,53	+ 115 437
27.04.2007	+ 3 653 798,29	Fusie door overname van Rominvest NV	145,47	9 966 561,80	+ 68 513
27.04.2007	+ 4 343 355,19	Fusie door overname van Seigneurie du Val NV	145,47	11 847 579,74	+ 81 443
26.07.2007	+ 1 994 862,00	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Kolonel Bourg 124)	133,67	5 000 000,00	+ 37 406
Evolutie in 2007	+ 26 127 647,14				+ 489 924
Situatie op 31.12.2007	649 146 813,94				10 615 398⁽⁵⁾
Bevoorrechte aandelen 1 ^{ste} reeks COFP1					+ 702 490
Bevoorrechte aandelen 2 ^{de} reeks COFP2					+ 797 276
TOTAAL GEWONE + BEVOORRECHTE AANDELEN					12 115 164

¹ Volgens de specifieke boekhoudkundige regels van de Vastgoedbevaks naar Belgisch recht. ² Operaties waarover de Raad van Bestuur heeft beslist in het kader van het maatschappelijk kapitaal. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders besliste over de overige kapitaalverhogingen. ³ Creatie van 702 490 bevoorrechte aandelen COFP1. ⁴ Creatie van 797 276 bevoorrechte aandelen COFP2. ⁵ De Raad van Bestuur heeft op 27.09.2007 akte genomen van de annulatie, conform de Artikelen 625 en 622, §2, alinea 5° van het Wetboek van Vennootschappen, van 58 314 eigen gewone aandelen.

PERMANENT DOCUMENT

Maatschappelijk kapitaal

Omschrijving van de types aandelen

Op 31.12.2007 had Cofinimmo 10 615 398 gewone aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure, zoals voorzien door de Wet, van toepassing. Naast de gewone aandelen, heeft Cofinimmo 2 reeksen bevoorrechte aandelen uitgegeven in 2004.

De belangrijkste kenmerken van de bevoorrechte aandelen zijn:

- ☞ prioritair recht op een jaarlijks vast dividend van € 6,37 bruto per aandeel dat begrensd is tot dit bedrag, wat neerkomt op een bruto rendement van 5,90% ten opzichte van de inschrijvingsprijs of een nettorendement van 5,02% na aftrek van de roerende voorheffing van 15%;
- ☞ prioritair recht, in geval van liquidatie, op een uitkering gelijk aan de emissieprijs, begrensd tot dit bedrag;
- ☞ de mogelijkheid voor de houder om zijn bevoorrechte aandelen in gewone aandelen te converteren vanaf de 5^{de} verjaardag van hun emissie (01.05.2009), in de verhouding van één nieuw gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel;
- ☞ de mogelijkheid voor een derde aangeduid door Cofinimmo (bijvoorbeeld één van haar dochterondernemingen) om tegen contanten de bevoorrechte nog niet geconverteerde aandelen vanaf de 15^{de} verjaardag van hun emissie terug te kopen tegen hun emissieprijs;
- ☞ ze zijn op naam, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

De 1^{ste} reeks van 702 490 bevoorrechte aandelen (Euronext code: COFP1) werd uitgegeven op 30.04.2004, de 2^{de} (797 276 nieuwe bevoorrechte aandelen, Euronext code: COFP2) op 26.05.2004. De kenmerken van deze 2 reeksen bevoorrechte aandelen zijn identiek, met uitzondering van de uitgifteprijs (€ 107,89 voor de COFP1 vs. € 104,44 voor de COFP2), die de aankoopprijs vertegenwoordigt.

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2007 bedroeg het toegestane kapitaal € 600 000 000, waarvan € 1 994 862 werd gebruikt (zie Bijlage 30, pagina 114).

Evolutie van de eigen aandelen

Ten gevolge van de fusies door overname van Belgian European Properties NV, Romim NV, Immaxx NV, Gerinvest NV, The Greenery NV, Rominvest NV en Seigneurie du Val NV in april 2007, bezat de Groep Cofinimmo 764 277 eigen aandelen in autocontrole, wat neerkomt op 6,29%. Al deze aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten vanaf 01.01.2007.

Er werden geen eigen aandelen verkocht in 2007. De Raad van Bestuur heeft besloten om 58 314 eigen aandelen die sinds juni 2004 onverkocht zijn gebleven te annuleren. Het aantal eigen aandelen aangehouden door de Groep Cofinimmo op 31.12.2007 bedraagt aldus 705 963 (672 293 voor Cofinimmo en 33 670 voor Cofinimmo Services).

Tabel van de aangiften van deelneming (op 31.12.2007)

Datum van de laatste aangifte	Gewone Aandelen ⁽¹⁾	Converteerbare bevoorrechte aandelen		Totaal aantal converteerbare bevoorrechte aandelen	Totaal aantal stemrechten
		COFP1 ⁽²⁾	COFP2 ⁽³⁾		
Dexia Groep (DVV-LAP) 20.12.2006	861 688	126 431	168 753	295 184	1 156 872
Allianz Group 17.01.2007	585 648				585 648
Compagnie du Bois Sauvage 29.10.2007	323 089	75 000	134 500	209 500	532 589
Leopold Square (dochteronderneming van Cofinimmo) 27.04.2007	764 277				764 277

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

1 BE0003593044. 2 BE0003811289. 3 BE0003813301.

Uittreksels statuten

Samenvatting van de belangrijkste statuutwijzigingen in 2007 en begin 2008

- ☞ Hernieuwing van de machtiging om het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo te verhogen (Artikel 7, Punt 2, alinea 1, 2 en 5);
- ☞ Hernieuwing van de machtiging om eigen aandelen te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (Artikel 7, Punt 3, alinea 2 en 3);
- ☞ In aanmerking nemen van de nieuwe regels inzake het dematerialiseren van effecten (Artikel 10);
- ☞ Opheldering van het dagelijkse beleid (Artikel 21);
- ☞ Vereenvoudiging van de toelating tot de Algemene Vergadering (Artikel 23, alinea 2);
- ☞ Hernieuwing van het winstdeelnameplan ten gunste van de werknemers (Artikel 30, alinea 4);
- ☞ In overeenstemming brengen van de statuten met de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met het Koninklijk Besluit van 21.06.2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks, en met de Wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen (Artikel 1: verandering van de sociale benaming van Cofinimmo in Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht; Artikel 3; Artikel 7, Punt 4; Artikel 12 laatste alinea; Artikel 15 laatste alinea, Artikel 30 en Artikel 37 laatste alinea).

Kapitaal

Artikel 7, Punt 2 - Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van zeshonderd veertig miljoen euro (€ 640 000 000,00) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de Raad van Bestuur zullen worden bepaald, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die vergezeld gaat van een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te tellen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daar zelf zou over beslissen.

De kapitaalverhogingen waarover de Raad van Bestuur aldus heeft beslist, kunnen gebeuren door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura in naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van Gewone of Bevoorrechte Aandelen of aandelen met of zonder stemrecht.

Onverminderd de machtiging die aan de Raad van Bestuur overeenkomstig de vorige alinea's werd verleend, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008 de Raad van Bestuur uitdrukkelijk gemachtigd overeenkomstig de bepalingen van Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, om over te gaan tot een of meerdere kapitaalverhogingen, meer bepaald via inbreng in natura, in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen. De kapitaalverhogingen die door de Raad van Bestuur werden gerealiseerd krachtens deze machtiging worden geboekt bij het bruikbaar blijvende kapitaal in de zin van dit Artikel. Deze machtiging is geen beperking van de machten van de Raad van Bestuur om verrichtingen te realiseren gebruik makend van het toegestane kapitaal, andere dan bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge die machtiging is beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, «uitgiftepremies» genoemd, geplaatst worden, die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden, tenzij bij een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

Artikel 7, Punt 3 - Verkrijging en vervreemding van eigen aandelen

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de Wet haar eigen aandelen aankopen of in onderpand nemen. Ze mag de door de vennootschap verkregen aandelen op de beurs of buiten beurs vervreemden onder de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaande machtiging vanwege de Algemene Vergadering.

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.04.2007, voor rekening van Cofinimmo, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van achttien maanden na het houden van voornoemde Vergadering van 27.04.2007, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftig procent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien procent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan tien procent van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meer rechtstreekse dochters van de vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochters.

De hierboven bedoelde machten gelden zowel voor Gewone als voor Bevoorrechte Aandelen.

Artikel 7, Punt 4 - Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform Artikelen 581 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, zonder afbreuk te doen aan Artikel 11 hierna. Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien in het Artikel 75 alinea 1 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en naar de Artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van Artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Daarenboven moeten ingevolge Artikel 11, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks, de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- ☛ de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in Artikel 602 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de Algemene Vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- ☛ de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng;
- ☛ het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van vroegere aandeelhouders in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Aandelen

Artikel 10 - Aard van de effecten

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen worden verdeeld in twee categorieën: de gewone aandelen («Gewone Aandelen» genaamd in de huidige statuten) en de bevoorrechte aandelen («Bevoorrechte Aandelen» genaamd in de huidige statuten). De Bevoorrechte Aandelen verlenen rechten en hebben de karakteristieken opgenomen in Artikel 10bis van de statuten.

De Gewone Aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna «de Titularis») en volgens de beperkingen opgelegd door de Wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen in nominatieve of gedematerialiseerde aandelen. De Gewone Aandelen zijn daarentegen nominatief zolang ze niet volledig volstort zijn. De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven nominatief.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. Er wordt een register op de maatschappelijke zetel van de vennootschap bijgehouden, die indien de Wet het toestaat, in elektronische vorm kan zijn. De houders van de aandelen kunnen kennis nemen van het register betreffende hun aandelen.

De aandelen aan toonder van de vennootschap, reeds uitgegeven en ingeschreven op een effectenrekening op 01.01.2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere aandelen aan toonder zullen ook automatisch omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen, naarmate hun inschrijving op een effectenrekening op vraag van hun Titularis vanaf 01.01.2008. Volgens de termijnen voorzien door de Wet met betrekking tot de afschaffing van de aandelen aan toonder, zullen de aandelen aan toonder waarvan de omzetting nog niet aangevraagd werd, van rechtswege omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen en ingeschreven op effectenrekeningen door de vennootschap.

Artikel 10bis - Bevoorrechte aandelen

Naast de Gewone Aandelen kan de vennootschap ook Bevoorrechte Aandelen uitgeven, tegen inbreng in natura of in contanten, of in het kader van een fusie. De door de Bevoorrechte Aandelen verleende rechten en de kenmerken van deze aandelen worden hieronder beschreven:

1. Preferente dividenden

1.1. Elk Bevoorrecht Aandeel geniet van een dividend dat eerst dient betaald te worden, vóór het voor de Gewone Aandelen uit te keren dividend (hierna het «Preferent Dividend»).

Het jaarlijks bruto bedrag van het Preferent Dividend bedraagt zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

Het Preferent Dividend is slechts in zijn geheel of gedeeltelijk verschuldigd in zoverre er uitkeerbare winsten bestaan zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en in zoverre de Algemene Vergadering van de vennootschap beslist om dividenden uit te keren.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zouden zijn of de Algemene Vergadering zou beslissen om geen dividenden uit te keren, zal bijgevolg geen enkel Preferent Dividend betaald worden aan de houder van Bevoorrechte Aandelen. Bovendien, in de veronderstelling dat tijdens een jaar het niveau van de uitkeerbare winsten zoals bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen het niet zou toelaten om het Preferente Dividend voor zijn integrale bedrag uit te keren, of de Algemene Vergadering zou beslissen om een dividendbedrag uit te keren dat ontoereikend is om de Preferente Dividenden voor hun integrale bedrag uit te keren, ontvangen de houders van Preferente Aandelen enkel een Preferent Dividend ten belope van de uitgekeerde bedragen.

1.2. De Bevoorrechte Aandelen verlenen geen andere rechten in de winstuitkering dan het Preferent Dividend, onder voorbehoud van voorkeursrecht in geval de vennootschap wordt vereffend, zoals vermeld in punt 5 hieronder. Bijgevolg kan het dividend dat aan de Bevoorrechte Aandelen toebedeeld wordt, nooit hoger zijn dan het jaarlijkse bruto bedrag van het Preferent Dividend, hetzij zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel.

1.3. Het Preferent dividend wordt op dezelfde dag betaalbaar gesteld als het dividend dat verschuldigd is aan de Gewone Aandelen, behoudens de vereisten met betrekking tot de Markt of tot de naleving van de wettelijke bepalingen, maar zonder dat dit mag resulteren in een vertraging van meer dan tien werkdagen. De uitkeerbare winst waarvoor de uitkeringsbeslissing genomen werd, zal eerst betaald worden aan de houders van Bevoorrechte Aandelen ten belope van een bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel. Het eventuele saldo van de uitkeerbare winst waarvoor de beslissing voor de uitkering genomen werd, zal vervolgens betaald worden aan de houders van Gewone Aandelen.

In de veronderstelling dat er tijdens een jaar geen enkel dividend betaalbaar zou worden gesteld wat betreft de Gewone Aandelen, wordt het Preferent Dividend betaalbaar gesteld op 1 juni van datzelfde jaar.

1.4. Het Preferent Dividend is niet cumulatief. Bijgevolg, in de veronderstelling dat er tijdens één of meerdere jaren geen of slechts een gedeeltelijk Preferent Dividend zou worden uitgekeerd, kunnen de houders van de Bevoorrechte Aandelen het verschil tussen het (de) eventueel betaalde bedrag(en) en het bedrag van zes euro zevenendertig cent (€ 6,37) per Bevoorrecht Aandeel niet tijdens (een) later(e) boekja(a)r(en) recupereren.

1.5. Indien de Algemene Vergadering tijdens een bepaald jaar zou beslissen om een dividend op de Gewone Aandelen uit te keren dat anders dan in contanten betaalbaar is, is het Preferent Dividend ofwel betaalbaar in contanten ofwel op dezelfde wijze als voor de Gewone Aandelen, naargelang de keuze van elke houder van Bevoorrechte Aandelen.

2. Conversie

In de volgende gevallen zijn Bevoorrechte Aandelen converteerbaar in Gewone Aandelen, in één of meerdere keren, naargelang van de keuze van hun houders:

- ☞ vanaf het vijfde jaar na hun uitgiftedatum, van één tot tien mei van dat jaar en vervolgens in de loop van de tien laatste dagen van elk burgerlijk trimester;
- ☞ op elk ogenblik gedurende een periode van één maand die volgt op de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop waarvan hierna sprake is; en
- ☞ in geval van vereffening van de vennootschap, gedurende een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening.

De conversieverhouding is één Gewoon Aandeel voor één Bevoorrecht Aandeel.

De conversie gebeurt via de uitgifte van nieuwe Gewone Aandelen, zonder verhoging van het kapitaal van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de vennootschap kan de uitgevoerde conversies mits authentieke akte laten vaststellen. Deze vaststellingen in een authentieke akte kunnen worden gegroepeerd aan het einde van elk trimester van het burgerlijk jaar daar de conversie van kracht zal gaan op de datum van de verzending van de conversie-aanvraag.

De houder van de Bevoorrechte Aandelen moet de conversie-aanvraag per aangetekend schrijven via de post aan de vennootschap richten. Dit schrijven moet vermelden voor hoeveel Preferente Aandelen de conversie wordt aangevraagd.

3. Belofte tot verkoop

Vanaf het vijftiende jaar na hun uitgifte, kan de derde hiertoe aangewezen door de vennootschap, de nietgeconverteerde Bevoorrechte Aandelen geheel of gedeeltelijk tegen contanten aankopen. Deze aankoop zal echter pas mogelijk zijn:

- ☞ ten vroegste vijfenveertig dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder en;
- ☞ pas nadat de eventuele Preferente Dividenden die betrekking hebben op het boekjaar dat voorafgaat aan de uitoefening van de belofte tot verkoop werden uitgekeerd aan de houders van de Bevoorrechte Aandelen.

Indien de aankoop betrekking heeft op enkel een deel van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen, is deze aankoop van toepassing op elke houder van Bevoorrechte Aandelen, in verhouding tot het aantal Bevoorrechte Aandelen die hij bezit.

Bovendien kan de derde die werd aangewezen door de vennootschap, vanaf het vijfde jaar te rekenen vanaf de uitgifte en, ten vroegste vijfenveertig dagen nadat de Raad van Bestuur van de vennootschap de uitoefening van de belofte tot verkoop heeft bekendgemaakt en voor zover de desbetreffende Bevoorrechte Aandelen ondertussen niet werden geconverteerd in Gewone Aandelen door hun houder, het saldo van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen aankopen, als op welke wijze ook blijkt dat de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen niet meer dan twee en een half percent (2,5%) van het oorspronkelijk aantal uitgegeven Bevoorrechte Aandelen vertegenwoordigen.

De aankoop van de niet-geconverteerde Bevoorrechte Aandelen gebeurt tegen een prijs die overeenkomt met hun uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie).

De belofte tot verkoop wordt uitgeoefend aan de hand van een bekendmaking via aangetekend schrijven per post door de door de vennootschap aangestelde derde en die gericht is aan elk van de betrokken houders van de Bevoorrechte Aandelen, van zijn beslissing om de Bevoorrechte Aandelen te kopen. Deze bekendmaking vermeldt het aantal Bevoorrechte Aandelen dat de betrokken houder van de Bevoorrechte Aandelen moet verkopen. De eigendomsoverdracht gebeurt vijfenveertig dagen na deze bekendmaking via betaling van de prijs door overschrijving op de bankrekening die de houders van Bevoorrechte Aandelen als antwoord op deze bekendmaking moeten meedelen.

De inschrijving op of de verwerving om welke reden ook, van Bevoorrechte Aandelen, houdt in dat de houder van de Bevoorrechte Aandelen zich ertoe verbindt de Bevoorrechte Aandelen te verkopen indien de aankoopbeslissing rechtmatig genomen werd krachtens deze bepaling, binnen de vijfenveertig dagen na de hiervoor vermelde bekendmaking aan de door de vennootschap aangestelde derde. Deze inschrijving of deze verwerving heeft trouwens tot gevolg dat er een onherroepbare volmacht aan de vennootschap wordt gegeven om de vereiste vermeldingen in het register van aandeelhouders ter vaststelling van de overdracht van de Bevoorrechte Aandelen te realiseren.

Indien de houder van Bevoorrechte Aandelen de Bevoorrechte Aandelen waarvan de aankoopbeslissing wettig werd genomen binnen een termijn van vijfenveertig dagen na de bekendmaking van de uitoefening van de belofte tot verkoop niet aanbiedt, worden de niet-aangeboden effecten verondersteld van rechtswege overgedragen te zijn aan de door de vennootschap aangeduide derde, via een consignatie van de prijs bij de Deposito- en Consignatiekas.

4. Stemrecht

Elk Bevoorrecht Aandeel verleent een stemrecht voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders, dat identiek is aan het stemrecht dat aan een Gewoon Aandeel wordt verleend.

5. Voorrang bij vereffening

In geval van vereffening van de vennootschap ontvangt elk Bevoorrecht Aandeel op basis van het overblijvend netto-actief van de vennootschap na de aanzuivering van alle schulden, lasten of vereffeningkosten prioritair een bedrag in contanten dat gelijk is aan de volgestorte uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van het Bevoorrechte Aandeel in kwestie.

De Bevoorrechte Aandelen komen niet in aanmerking bij de verdeling van het eventuele saldo van de liquidatieboni. Bijgevolg kan het bedrag dat bij de vereffening aan de Bevoorrechte Aandelen wordt uitgekeerd, nooit meer bedragen dan de uitgifteprijs (in kapitaal en eventueel uitgiftepremie) van de Bevoorrechte Aandelen.

In geval van vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de vennootschap hebben de houders van Bevoorrechte Aandelen automatisch het recht om de Bevoorrechte Aandelen te converteren in Gewone Aandelen tijdens een periode die aanvangt vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing tot vereffening en die eindigt op de vooravond van de Algemene Vergadering tot sluiting van de vereffening, in de veronderstelling dat de houders van de Bevoorrechte Aandelen voor deze Vergadering door de vereffenaar op de hoogte worden gebracht van de vereffeningverrichtingen.

Tenzij alle Bevoorrechte Aandelen werden geconverteerd in Gewone Aandelen gebeurt er voor het verstrijken van deze conversietermijn geen enkele uitkering aan de aandeelhouders.

6. Maximum percentage bevoorrechte aandelen

De Bevoorrechte Aandelen kunnen na hun uitgifte samen niet meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, tenzij bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen binnen elke aandelencategorie anders wordt beslist.

De vennootschap kan bovendien geen Bevoorrechte Aandelen uitgeven of het maatschappelijk kapitaal verlagen tot een niveau waarbij de Bevoorrechte Aandelen samen meer dan vijftien percent (15%) van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen of enige andere operatie verrichten die dit tot gevolg zou hebben, tenzij bij meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen binnen elk soort aandelen anders wordt beslist.

7. Wijzigingen van de aan de verschillende soorten aandelen gekoppelde rechten

Overeenkomstig Artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen kan elke beslissing om de rechten van Bevoorrechte Aandelen te wijzigen of deze Bevoorrechte Aandelen te vervangen door effecten van een andere soort, enkel worden genomen wanneer bij elk soort aandelen voldaan wordt aan de vereiste aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden, voorgeschreven voor een wijziging van de statuten.

8. Vorm

De Bevoorrechte Aandelen zijn en blijven op naam.

Artikel 11 - Voorkeurrecht

Er mag in geval van uitgifte van aandelen tegen inbreng in geld niet afgeweken worden van het voorkeurrecht bepaald in Artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen.

Aandeelhouderschap

Artikel 12 - Aangifte en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

Elke natuurlijke of rechtspersoon die stemgerechtigde effecten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, moet aan de vennootschap en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen het aantal effecten meedelen die hij bezit, wanneer de aan die effecten verbonden stemrechten vijf procent (5%) of meer bereiken van het totale aantal bestaande stemrechten op het ogenblik waarop de feiten zich voordoen die tot de kennisgeving aanleiding geven.

Die kennisgeving is eveneens verplicht in geval van bijkomende verwerving van effecten voorzien in de eerste alinea wanneer, ingevolge deze verwerving, het stemrecht verbonden aan de effecten in bezit vijf procent (5%) of een veelvoud van 5% van het totaal aantal bestaande stemrechten bereikt op het ogenblik waarop de feiten zich voordoen die tot de kennisgeving aanleiding geven.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten daalt onder de drempels voorzien in de eerste of tweede alinea.

Voor de toepassing van dit Artikel wordt er verwezen naar de Wet van 02.03.1989, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 24.05.1989 of de Wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, zodra deze Wet in voeging zal treden.

Bestuur en Toezicht

Artikel 13 - Samenstelling van de Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad samengesteld uit tenminste vijf leden die voor een maximale duur van zes jaar benoemd zijn door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De Algemene Vergadering moet, onder de leden van de Raad van Bestuur, tenminste drie onafhankelijke Bestuurders benoemen. Onder onafhankelijk Bestuurder dient te worden verstaan, een Bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien in Artikel 524 § 4, alinea 2 van het Wetboek van Vennootschappen.

De opdracht van de uittreedende en niet herverkozen Bestuurders eindigt onmiddellijk na de Algemene Vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende Bestuurders, bijeengekomen in Raad, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de Algemene Vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal Bestuurders effectief in functie niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot Bestuurder is benoemd van de vennootschap, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, Bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De Bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De Bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten.

Een eventuele vergoeding mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de Vastgoedbevak verwezenlijkte verrichtingen.

Artikel 17 - Controle

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere Commissarissen erkend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Artikel 19 - Vergoeding

Behalve andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering is het mandaat van Bestuurder onbezoldigd.

Artikel 21 - Vertegenwoordiging van de vennootschap - Ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de Raad van Bestuur, wordt de vennootschap vertegenwoordigd in al haar handelingen, onder meer diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, door twee Bestuurders of, binnen de beperkingen van de bevoegdheden toegekend aan het Directiecomité, door twee leden van dit Directiecomité die hiertoe gezamenlijk optreden of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De vennootschap is daarenboven geldig vertegenwoordigd door bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de beperkingen van het mandaat dat hun daartoe is toegekend door het Directiecomité of, bij diens afwezigheid, door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen. Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 echter, zal de vennootschap, bij elke akte van beschikking aangaande een onroerend goed in de zin van het voormelde Koninklijk Besluit, geldig vertegenwoordigd zijn door ten minste twee Bestuurders die gezamenlijk optreden.

Algemene Vergadering

Artikel 22 - Bijeenkomst

De Jaarvergadering wordt van rechtswege gehouden op de laatste vrijdag van de maand april om 15 uur 30.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de Vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De Gewone of Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een Algemene Vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen, is vastgelegd op 5% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Artikel 23 - Neerlegging van de effecten - Toelating tot de Algemene Vergadering

Om toegelaten te worden tot de Algemene Vergadering moet elke eigenaar van aandelen aan toonder zijn effecten neerleggen op de maatschappelijke zetel of bij de instellingen aangeduid in de oproepingen drie werkdagen vóór de datum vastgesteld voor de Algemene Vergadering.

De eigenaars van aandelen aan toonder moeten op de plaats die in het oproepingsbericht is vermeld, een bewijs van deponering van hun effecten voorleggen dat tenminste drie werkdagen vóór de datum van de Algemene Vergadering gedateerd is.

De Titularissen van nominatieve aandelen dienen gewoon hun intentie om deel te nemen aan de Algemene Vergadering mededelen door middel van een gewone brief, fax of e-mail, en dit minstens drie werkdagen vóór de datum voor dewelke ze werden opgeroepen.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moeten, drie werkdagen vóór de Vergadering, een attest neerleggen bij de door de Raad van Bestuur aangeduide instellingen, dat door de erkende rekeninghouder of door de vereffeninginstelling wordt opgesteld en dat de onbeschikbaarheid van voormelde aandelen tot de datum van de Algemene Vergadering vaststelt.

Artikel 24 - Vertegenwoordiging

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de Vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een volmachthouder, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De Raad van Bestuur kan de bewoordingen van de volmachten vastleggen en eisen dat ze ten minste drie werkdagen voor de Algemene Vergadering neergelegd worden op de door hem aangeduide plaats.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 24bis - Stem per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Voormeld formulier moet datum en plaats van de Algemene Vergadering vermelden, evenals de agendapunten, en voor elk van deze punten, een blanco ruimte voorzien, toelatende voor of tegen de resolutie te stemmen, of zich te onthouden. Het formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat deze moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel per aangetekend schrijven moet worden bezorgd, en dit ten minste drie dagen vóór de Vergadering.

Artikel 25 - Bureau

Alle Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur of bij zijn ontstentenis door de Afgevaardigde Bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige Bestuurders.

De Voorzitter duidt de secretaris aan. De Vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de Raad van Bestuur vervullen het bureau.

Artikel 26 - Aantal stemmen

Elk aandeel, ongeacht of het een Gewoon of een Bevoorrecht Aandeel is, geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van Vennootschappen.

Jaarrekening - Resultatenverwerking

Artikel 30 - Verdeling

Als vergoeding van het kapitaal dient de vennootschap ten minste tachtig percent uit te keren van de netto winst gelijk aan de som van het verbeterde resultaat van het boekjaar en de netto-meerwaarden, die niet vrijgesteld zijn van de distributieverplichtingen, op de verkoop van de onroerende goederen, - het verbeterd resultaat en de netto-meerwaarden worden berekend conform het schema bedoeld in hoofdstuk III van de bijlage tot het Koninklijk Besluit van 21.06.2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks -, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto vermindering van de schuld van het lopende boekjaar zoals deze schuld bepaald wordt in het voormeld Koninklijk Besluit.

Door een beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27.04.2007, werd goedgekeurd dat de Raad van Bestuur kan beslissen over de verdeling aan de werknemers van huidige vennootschap van een deelneming in de winsten ten belope van een maximum van nul komma vijfenzeventig percent (0,65%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een periode van vijf jaar, de eerste winst die kan worden verdeeld is diegene van het boekjaar 2007.

De bepalingen van dit Artikel 30, alinea's 1 tot 4, kunnen enkel worden gewijzigd indien de beslissingen voor elke soort aandelen een meerderheid van minstens vijfenzeventig percent (75%) van de stemmen krijgt en op voorwaarde dat een dergelijke wijziging enkel kan gebeuren indien ze conform is met de op de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Ontbinding - Vereffening

Artikel 32 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de Bestuurders aan de Algemene Vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

Cofinimmo

Woluwelaan, 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.R.P. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN

info@cofinimmo.be

BIJKOMENDE INFORMATIE

Florence De Bloos
Corporate Finance & Investor Relations Manager

Ingrid Schabon
Corporate Communications Manager

UITGEVERS

Ingrid Schabon • Séverine Van der Schueren

ONTWERP EN REALISATIE

www.landmarks.be

AFBEELDINGEN

Gebouwen: Yvan Glavie
Dieren: Veer
Portret: David Plas

DRUK

Drukkerij Van der Poorten

CE RAPPORT ANNUEL EST ÉGALEMENT DISPONIBLE EN FRANÇAIS
THIS ANNUAL REPORT IS ALSO AVAILABLE IN ENGLISH

Dit Jaarverslag is een registratiedocument in de zin van Artikel 28 van de Wet van 16.06.2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig Artikel 23 van de voormelde Wet, op 18.03.2008.

