

**Bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de beoogde wijziging van het  
maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van  
Vennootschappen**

COFINIMMO NV  
Maatschappelijke zetel : Woluwedallaan 58 – 1200 Brussel  
BTW BE 0426.184.049- Brussel

( « de Vennootschap » )

Dames en Heren,

Wij hebben het genoegen om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap in het kader van de aanneming door de Vennootschap van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap zoals bepaald door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschap (hierna de "GVV-Wet") en haar uitvoeringsbesluit (het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, hierna het « GVV-KB ») aan de algemene vergadering voor te stellen samen met de GVV-reglementering.

## **I. CONTEXT**

De GVV-reglementering biedt aan de in de vastgoedsector actief zijnde operationele entiteiten de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat eveneens aan vastgoedbevak toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een korte tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van "gereglementeerde vastgoedvennootschap" ("GVV") aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de in het Informatiedocument dat op de website van de Vennootschap werd bekendmaakt uiteengezette voorwaarden.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de "AIFMD wet")<sup>1</sup>, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevak voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij ofwel moeten kiezen voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM statuut, ofwel voor het nieuwe GVV statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

De Vennootschap is van oordeel dat het aannemen van het GVV statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

## **II. BEOOGDE WIJZIGING**

Momenteel bepaalt artikel 3 van de statuten van de Vennootschap dat:

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.

Bijgevolg bestaat haar **hoofdactiviteit** erin te beleggen in vastgoed, zoals gedefinieerd door de vastgoedbevakwetgeving ('vastgoed'), dit wil zeggen, in:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het

---

<sup>1</sup> De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*", zodat deze richtlijn de "**AIFMD richtlijn**" wordt genoemd en dat deze wet de "**AIFMD wet**" zal worden genoemd).

- Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- de aandelen of deelbewijzen met stemrecht, uitgegeven door vastgoed-vennootschappen, en de aandelen van institutionele vastgoedbevak, op voorwaarde dat er een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend;
  - de aandelen van publieke vastgoedbevak;
  - de optierechten op onroerende goederen;
  - de deelbewijzen van buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, onder de omstandigheden voorzien in de vastgoedbevakwetgeving;
  - vastgoedcertificaten;
  - de rechten die voortvloeien uit de contracten die één of meer goederen in leasing geven aan de vennootschap of die andere analoge gebruiksrechten verlenen.

Aldus mag de vennootschap alle verrichtingen uitvoeren 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 brengen onder het stelsel van mede-eigendom, winstdeling in alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins en, meer in het algemeen, alle verrichtingen ondernemen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar.

De vennootschap mag **als bijkomende of tijdelijke activiteit** beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen zullen zodanig gediversifieerd zijn dat een geschikte spreiding van het risico is gewaarborgd. De vennootschap mag liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag bovendien verrichtingen aangaan betreffende lening van financiële instrumenten evenals verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover die laatste er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken en met uitsluiting van gelijk welke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap en haar dochterondernemingen mogen één of meer gebouwen in leasing geven. Een activiteit van leasing met aankoopoptie van de gebouwen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de beperkingen waarin de vastgoedbevakwetgeving en gelijk welke andere toepasselijke wetgeving voorzien.

De Raad van Bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

« Artikel 3 - Doel

§. 1 De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b)om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5<sup>o</sup>, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan,

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. de optierechten op vastgoed;
- iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;
- vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
- ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

§ 3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

§ 4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden”.

De raad van bestuur stelt ook voor om artikel 4 van de statuten met betrekking tot het beleggingsbeleid op te heffen.

### **III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP**

De raad van bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld op 30 juni 2014, toe.

De commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

### **IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK DOEL**

De Vennootschap heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 3 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van

beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

Voor de in het informatiedocument genoemde redenen, beoogt de Vennootschap het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te nemen.

In dit verband bepaalt artikel 77 van de GVV-Wet uitdrukkelijk dat de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna "GVV") de wijziging van het maatschappelijk doel van de vastgoedvennootschap vereist om het in overeenstemming te brengen met de bepalingen van GVV wetgeving.

Artikel 4 van de GVV-Wet bepaalt dat :

- « De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat
- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
  - (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerend goederen. »

Vastgoed wordt omschreven in artikel 2, 5°.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen kunnen eveneens:

- Vastgoed bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x, en optierechten op dergelijke activa voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt (art. 7, b);
- leasingsovereenkomsten sluiten onder de in het GVV koninklijk besluit bepaalde voorwaarden (art. 5);
- bijkomend of tijdelijk en binnen de grenzen en voorwaarden van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (koninklijk besluit tot uitvoering van de GVV-Wet ), beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen bezitten (art. 7, a);
- indien hun statuten dit toelaten, intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten met uitzondering van speculatieve verrichtingen (art. 8).

Om als GW vergund te worden en deze vergunning te behouden, moet de Vennootschap uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat, rechtstreeks of onrechtstreeks, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers in tegenstelling tot een activiteit die erin bestaat, zoals momenteel het geval is, zijn financiële middelen in vastgoed te plaatsen (de GW zijn gewone commerciële bedrijven en niet, zoals vastgoedbevaks, beleggingsvennootschappen). Ze kan ook de hiervoor beschreven verwante activiteiten onder de vermelde voorwaarden uitoefenen. Bovendien hebben de GV's, in tegenstelling tot de vastgoedbevaks, geen

beleggingsbeleid dat zij in hun statuten zouden moeten beschrijven, maar een strategie dat zij in hun jaarlijkse en halfjaarlijkse verslag moeten beschrijven.

Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel noodzakelijk om zich te conformeren aan de GVV wetgeving en zich in staat te stellen om de activiteiten van een gereguleerde vastgoedvennootschap uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens verwijderd worden.

De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap en de raad van bestuur stelt voor dat de aandeelhouders voor deze wijziging stemmen.

Gedaan te Brussel, op 31 juli 2014

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap op 30 juni 2014.

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

<b>Balans</b>		
<b>ACTIVA</b>	30/06/2014	31/12/2013
<b>Vaste activa</b>	<b>3.091.828</b>	<b>3.252.549</b>
Immateriële vaste activa	537	533
Vastgoedbeleggingen	2.082.768	2.301.126
Andere materiële vaste activa	547	671
Financiële vaste activa	940.571	882.758
Vorderingen financiële leasing	67.392	67.448
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13
<b>Vlottende activa</b>	<b>58.778</b>	<b>54.536</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	4.305	2.782
Vorderingen financiële leasing	1.385	1.236
Handelsvorderingen	13.428	12.312
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.312	15.805
Kas en kasequivalenten	3.590	0
Overlopende rekeningen	21.758	22.401
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.150.606</b>	<b>3.307.085</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.529.761</b>	<b>1.614.937</b>
Kapitaal	965.983	945.447
Uitgiftepremies	463.902	451.673
Reserves	163.182	160.637
Netto resultaat van het boekjaar	-63.306	57.180
<b>PASSIVA</b>	<b>1.620.845</b>	<b>1.692.148</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.128.211</b>	<b>1.266.436</b>
Vorzieningen	16.946	18.024
Langlopende financiële schulden	1.043.229	1.154.926
Andere langlopende financiële verplichtingen	68.036	93.486
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>492.634</b>	<b>425.712</b>
Kortlopende financiële schulden	418.933	352.648
Andere kortlopende financiële verplichtingen	6.192	2.743
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45.040	42.109
Overlopende rekeningen	22.469	28.212
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>3.150.606</b>	<b>3.307.085</b>