

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0426.184.049	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: COFINIMMO

Rechtsvorm: NV

Adres: Boulevard de la Woluwe

Nr.: 58

Postnummer: 1200

Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **0426.184.049**

DATUM **6/10/2010** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **29/04/2011**
 met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2010** tot **31/12/2010**
 Vorig boekjaar van **1/01/2009** tot **31/12/2009**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

DIRCKX André

Route de Genval 90 , 1380 Lasne, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 4/07/2001- 29/04/2011

FAUTRE Serge

Avenue de la Sapinière 27 , 1180 Brussel 18, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 26/04/2002- 29/04/2011

FRANKEN Jean

Avenue du Joli Mai 30 , 1332 Genval, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 19/11/1996- 26/04/2013

CARBONNELLE Jean-Edouarda

Avenue de Lothier 50 , 1150 Brussel 15, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/1999- 27/04/2012

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **3** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Françoise Roels

Secretary General and Group Counselor

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

J-E Carbonnelle

Chief Financial Officer

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

ROELS Françoise

Avenue Prekelinden 156 , 1200 Brussel 20, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2007- 26/04/2013

FRANSSEN Robert

Clos de l'argillère 11 , 1950 Kraainem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 4/07/2001- 29/04/2011

VAN MARCKE DE LUMMEN Gilbert

Avenue Bellevue 39 , 1410 Waterloo, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2004- 26/04/2013

SCHOKERT Alain

Rue de la fontaine Michaux 77 , 1400 Nivelles, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2007- 26/04/2013

DOUMIER Vincent

Avenue des Statuaires 127 , 1180 Brussel 18, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/04/2006- 27/04/2012

DELOITTE Réviseurs d'entreprise (B025) (BE429.053.863) SC s.f.d. CVBA 0429.053.863

Berkenlaan 8B , 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : A01865

Mandaat : 25/04/2008- 29/04/2011

Vertegenwoordigd door :

De Keulenaer Ludo

Berkenlaan 8B , 1831 Diegem, België

de Walque Xavier

Jan van Boondaellaan 2c , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/04/2009- 24/04/2012

HANNECART Gaetan

Meirstraat 7 , 9850 Nevele, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/04/2006- 27/04/2012

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

VELGE Baudouin

Eikestraat 98 , 3080 Tervuren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/04/2006- 27/04/2012

SCHOKERT Alain

Rue de la Fontaine Michaux 17 , 6924 Lomprez, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2007- 26/04/2013

DENIS Xavier

Avenue des Camélias 88 , 1150 Brussel 15, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/07/2011- 24/04/2015

BERGEN André

Zeedijk 769 , bus 61, 8300 Knokke, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2010- 26/04/2013

RESULTATENREKENING		(x € 1 000)	
	Bijlagen	2010	2009
A. NETTO RESULTAAT			
Huurinkomsten	5	149.226	156.153
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		21.108	17.655
Met verhuur verbonden kosten		-516	-2.562
Netto huurresultaat		169.818	171.246
Recuperatie van vastgoedkosten	6	795	209
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	16.278	17.921
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-16.092	-17.733
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-2.383	-1.329
Vastgoedresultaat		168.416	170.314
Technische kosten	8	-2.304	-2.962
Commerciële kosten	9	-894	-669
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-3.027	-2.127
Beheerkosten vastgoed	10	-11.177	-12.391
Andere vastgoedkosten		-3	-2
Vastgoedkosten		-17.405	-18.151
Operationeel vastgoedresultaat		151.011	152.163
Algemene kosten van de vennootschap	10	-6.034	-6.247
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		144.977	145.916
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	5.060	-3.584
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12,19	-42.975	-56.824
Operationeel resultaat		107.062	85.508
Financiële inkomsten	13	71.580	36.167
Netto interestkosten	14	-52.770	-70.637
Andere financiële kosten	15	-2.716	-17.340
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-100.082	-12.301
Financieel resultaat		-83.988	-64.111
Resultaat vóór belastingen		23.074	21.397
Vennootschapsbelasting	17	-2.100	-947
Exit tak			1
Belastingen	17	-2.100	-946
Netto resultaat		20.974	20.451

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-130	595
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstoomafdekking		-12.979	-16.396
Andere elementen van het globaal resultaat		-13.109	-15.801

C. GLOBAAL RESULTAAT

7.865 4.650

Resultaatsverwerking - Wijziging

	2010	2009
A. Netto resultaat	20.974	20.451
B. Toevoeging /onttrekking reserves (+/-)	75.842	70.726
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Vorige boekjaren		
Onttrekking van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	159.474	100.519
Boekjaar	131.693	56.825
Vorige boekjaren	27.781	43.694
Toevoeging aan de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-358	-739
Boekjaar	-358	-739
Onttrekking van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	7.071	
Boekjaar	7.071	
Onttrekking van de reserve van het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	1.311	
Boekjaar	1.311	
Toevoeging aan andere reserves	-226	-189
Toevoeging/Onttrekking overgedragen resultaat van het boekjaar	-91.430	-28.865
C. Vergoeding voor het kapitaal	-96.452	-90.853
D. verdeling overeenkomstig het boek jaar ander dan de vergoeding voor het kapitaal	-365	-324
E. Over te dragen resultaat	260.580	151.610

- 49-451 moins value vent eactions propres LS

Balans		(x € 1 000)	
ACTIVA	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Vaste activa		2.884.906	2.948.302
Immateriële vaste activa	20	237	254
Vastgoedbeleggingen	4,18	2.343.146	2.329.449
Andere materiële vaste activa	20	508	708
Financiële vaste activa	21	482.664	550.889
Vorderingen financiële leasing	22	58.348	66.956
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	46
Vlottende activa		54.699	70.538
Activa bestemd voor verkoop	23		585
Financiële vlottende activa	21	9.227	8.603
Vorderingen financiële leasing	22	2.780	2.761
Handelsvorderingen	24	15.892	7.007
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25	9.565	34.898
Kas en kasequivalenten		26	63
Overlopende rekeningen	26	17.209	16.621
TOTAAL ACTIVA		2.939.605	3.018.840
EIGEN VERMOGEN		1.459.781	1.446.800
Kapitaal	27	799.349	751.915
Uitgifte premies	27	595.329	556.853
Reserves	27	44.129	117.581
Netto resultaat van het boekjaar		20.974	20.451
PASSIVA		1.479.824	1.572.040
Langlopende verplichtingen		1.049.399	1.184.228
Voorzieningen	30	19.055	17.472
Langlopende financiële schulden	31	963.996	1.119.773
Andere langlopende financiële verplichtingen	32	66.348	46.983
Kortlopende verplichtingen		430.425	387.812
Kortlopende financiële schulden	31	313.701	244.658
Andere kortlopende financiële verplichtingen	32	47.069	63.192
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	49.464	58.256
Overlopende rekeningen	34	20.191	21.706
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		2.939.605	3.018.840

Berekening van de schuldratio

		2010	2009
Langlopende financiële schulden	+	963.996	1.119.773
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	25	25
Kortlopende financiële schulden	+	313.701	244.658
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	=	49.464	58.256
Totale schuld	/	1.327.186	1.422.712
Totaal activa	=	2.939.605	3.018.840
SCHULDRATIO		45,15%	47,13%

Kasstroomoverzicht (x € 1 000) (1)

	2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	Bijlagen	
	63	24.100
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	20.974	20.451
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	38.411	79.588
Terugneming van meer- en minderwaarden op verkoop van vaste activa	-5.006	-3.583
Terugneming van meer- en minderwaarden op verkoop van financiële activa		
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	124.768	52.009
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-755	3.701
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	178.392	152.166
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa en ander materiële vaste activa	-169	-169
Verwervingen van vastgoedbeleggingen		-910
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-25.445	-56.961
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-16.628	-27.705
Verwervingen van geconsolideerde filialen	-23.725	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	97.127	292.717
Verkoop van activa bestemd voor verkoop	2.325	337
Betalings van exit taks		
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	6.464	40.986
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten	10.189	-88.844
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	50.138	159.451
Financieringsactiviteiten		
Verwerving eigen aandelen	-2.988	
Verkoop eigen aandelen		26.860
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-90.801	-98.946
Terugkoop van minderheidsbelangen		
Verhoging van de financiële schulden	47.681	
Vermindering van de financiële schulden	-138.131	-173.570
Ontvangen financiële opbrengsten	36.926	48.354
Betaalde financiële kosten	-76.053	-135.220
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-5.201	-3.132
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-228.567	-335.654
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	26	63

(1) : De presentatie van het kasstroomoverzicht is gewijzigd geworden in 2010, teneinde de lezing ervan te vergemakkelijken. De presentatie van de cijfers van 2009 is derhalve lichtjes gewijzigd en sommige bedragen zijn van rubriek veranderd t.o.v. 2009.

(2) In 2009 was het bedrag van € 79 588 vermeld in de rubriek "Eliminatie interestlasten", dat zelf deel uitmaakte van de rubriek "Niet kas-elementen".

(3) In 2009 werden de meer- en minderwaarden op verkoop van vaste activa niet afgetrokken van het resultaat en derhalve niet inbegrepen in het bedrag van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

(4) In 2009 werden de meer- en minderwaarden op de verkoop van financiële vaste activa niet afgetrokken van het resultaat en derhalve niet inbegrepen in het bedrag van de verkoop van vorderingen financiële leasing.

(5) In 2009 was de kasstroom van de portefeuille opgesplitst per boekhoudkundige categorie. "Vastgoed beschikbaar voor verhuur" bedroeg K€ 218 326, "Projectontwikkelingen" bedroeg K€ -14 768. Deze bedragen vertegenwoordigden de netto boekwaarde. In het kasstroomoverzicht van 2010 zijn de kasstromen opgesplitst per type activiteit. De bedragen van 2009 werden herberekend volgens de rubrieken van 2010. In de rubriek "Verkoop van vastgoedbeleggingen" werden tevens de meerwaarden op verkoop van vaste activa 2009 toegevoegd, ten bedrage van K€ 3 583.

(6) In 2009 werden de "Ontvangen financiële opbrengsten" voor K€ 48 354 en de "Betaalde financiële kosten" t.b.v. K€ -135 220 samen gepresenteerd onder "Betaalde interesten" voor een bedrag van K€ -86 866

STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN		RESERVES							
(x € 1.000)	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserves	Ingekochte eigen aandelen	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	Aftrek van mutatierechten en -kosten	Overgedragen resultaten	Resultaat	Eigen vermogen
OP 01.01.2009	688.244	476.169	170.519	-33.732	-30.687	-61.637	185.978	-27.330	1.367.524
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen									0
Indekking financiële kasstroom					-16.395				-16.395
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						595			595
Stock option aankoop aandelen Cofinimmo			302				-3.170		302
Impact fusies									-3.170
Annulatie eigen aandelen									0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen				31.525					31.525
Subtotaal	688.244	476.169	170.821	-2.207	-47.082	-61.042	182.808	-27.330	1.380.381
Uitgifte van aandelen	63.671	80.684							144.355
Dividenden en winstparticipatie			170						-102.089
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen									0
Resultaat van het boekjaar			-65.861					20.451	20.451
Toevoeging/onttrekking			105.130	-2.207	-47.082	-61.042	42.233	27.330	3.702
OP 31.12.2009	751.915	556.853	105.130	-2.207	-47.082	-61.042	122.782	20.451	1.446.800
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen									0
Indekking financiële kasstroom					-12.979				-12.979
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen									0
Stock option aankoop aandelen Cofinimmo			328				3.894		328
Impact fusies	41.344	33.534							78.772
Annulatie eigen aandelen									0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen				-2.918					-2.918
Subtotaal	793.259	590.387	105.458	-5.125	-60.061	-61.042	126.676	20.451	1.510.003
Uitgifte van aandelen	6.090	4.942							11.032
Dividenden en winstparticipatie									0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						-130			-130
Resultaat van het boekjaar			-104.121	-5.125	-60.061	-61.172	42.474	20.974	20.974
Toevoeging/onttrekking			1.337					-20.451	-82.098
OP 31.12.2010	799.349	595.329	1.337	-5.125	-60.061	-61.172	169.150	20.974	1.459.781

BIJLAGE 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Cofinimmo NV ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd in 1200 Brussel

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 24.03.2011 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 29.04.2011. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Ludo De Keulenaer, heeft zijn auditwerkzaamheden afgesloten en bevestigde dat de

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de financiële staten zijn identiek aan de

BIJLAGE 2. BELANGRIJKE BOEKHOUDMETHODES**A. Conformiteitsverklaring**

De jaarrekening is opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen door de Europese Unie.

De Onderneming heeft overigens gekozen om de toepassing van de volgende nieuwe normen en interpretaties of hun amendementen die werden uitgegeven vóór de datum van goedkeuring van de publicatie van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen: IAS 12, IAS 24, IAS 32, IFRS 7, IFRS 9 en IFRIC 19.

De Onderneming meent dat de toepassing van deze normen en interpretaties geen significante impact zal hebben.

In het kader van de opstelling van haar jaarrekening 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 (vastgoeddeskundigen) en andere als pertinent beschouwde bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en dientengevolge gewijzigd.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond in duizenden, en 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 Verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Tenslotte, tussen de publicatiedata van de jaarresultaten en van het Jaarlijks Financieel Verslag kunnen er bepaalde overboekingen gebeuren.

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

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

II VREEMDE VALUTA TRANSACTIES

Vreemde valuta transacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie. Op balansdatum worden vervolgens de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen als financiële opbrengst of financiële kost.

D. Afgeleide financiële instrumenten

Cofinimmo gebruikt afgeleide financiële instrumenten (Interest Rate Swaps, aankoop van CAP-opties, verkoop van FLOOR-opties) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs (de eventuele transactiekosten bij inbegrepen) erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

CAP

Een CAP is een rente-optie. De koper van de CAP koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een maximumrente te betalen. Hij oefent dit recht enkel uit indien de korte termijnrente boven het niveau van de rente van de CAP ligt. Bij de aankoop van een CAP moet de koper een premie aan de tegenpartij overmaken. Met de aankoop van een CAP bekomt Cofinimmo een gewaarborgde maximumrente waartegen ze kan lenen. De CAP dekt haar dus in tegen ongunstige rentestijgingen.

FLOOR

Een FLOOR is een rente-optie. De koper van de FLOOR koopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen. Hij oefent dit recht enkel uit wanneer de korte termijnrente onder het niveau van de rente van de FLOOR ligt. De verkoper van de FLOOR verkoopt het recht om tijdens een bepaalde periode een minimumrente te ontvangen en zal deze rente dus moeten betalen op aanvraag van de koper, ook al ligt deze rente boven de marktrente. Met de verkoop van een FLOOR ontvangt Cofinimmo rechtstreeks van de koper een premie.

Door de combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR verzekert Cofinimmo zich ervan dat haar interestvoet binnen een minimumrente (die van de FLOOR) en een maximumrente (die van de CAP) vastligt, en beperkt ze tegelijkertijd de kost van de te betalen premie voor deze verzekering. Voor het jaar 2011 ligt de rente vast tussen 2,50% en 3,00% voor een bedrag van € 1 250 miljoen.

Het detail van de aangekochte CAPs en de verkochte FLOORS staat in [Bijlage 21](#).

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap (IRS) is een rentetermijncontract, in tegenstelling tot een CAP of een FLOOR die rente-opties zijn. Met een IRS ruilt Cofinimmo een vlottende rente om tegen een vaste rente of omgekeerd.

In het kader van haar afdekkingspolitiek van financiële lasten heeft Cofinimmo IRS-contracten afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes.

In het kader van de 2 obligatieleningen die ze heeft uitgegeven in 2004 en 2009 aan een vaste rente heeft Cofinimmo overigens IRS-contracten afgesloten om ditmaal vaste rentes om te ruilen tegen vlottende rentes. De stijging van de vlottende rentes is gedekt door CAP-opties die aangekocht werden door de Groep. De combinatie van deze IRS-contracten en CAP-opties laten Cofinimmo toe van de daling van de rentes (in vergelijking met de initiële vaste rente van de obligatieleningen) te genieten, en tegelijkertijd zich te beschermen tegen een stijging van deze rentes dankzij de CAP-opties.

Het detail van de IRS-contracten staat in [Bijlage 21](#).

Cancellable Interest Rate Swap

Een Cancellable Interest Rate Swap is de combinatie van een klassieke IRS en van de verkoop door de koper van een optie aan de bank om de Swap te annuleren vanaf een bepaalde datum. Cofinimmo heeft Cancellable Interest Rate Swaps afgesloten om vlottende rentes om te ruilen tegen vaste rentes in het kader van haar afdekkingspolitiek van financiële lasten. De verkoop van deze annuleringsoptie laat toe de gegarandeerde vaste rentes te doen dalen over de periode lopende ten vroegste tot de eerste annuleringsdatum.

Het detail van de Cancellable Interest Rate Swaps staat in [Bijlage 21](#).

In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Cofinimmo geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. Afgeleide instrumenten die evenwel niet in aanmerking komen voor hedge accounting worden erkend als trading-producten.

Financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs (de eventuele bijkomende kosten inbegrepen) erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

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

De herwaardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide producten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een onafhankelijke toepassing van de leverancier van Bloomberg marktgegevens. 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 afdekkingsinstrument en van het type afdekking. Een afdekkingsinstrument wordt als dusdanig erkend enkel en alleen als aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is:

- bij de aanvang van de afdekking is er een formele identificatie en documentatie van de afdekkingsrelatie, alsook van de doelstellingen en de afdekkingsstrategie gevolgd door de onderneming die tot het aan- of verkopen van het afdekkingsinstrument heeft geleid;
- er wordt verwacht dat het afdekkingsinstrument zeer efficiënt is in het bekomen van een compensatie van de fluctuaties van de reële waarde of van de kasstromen die toegeschreven kunnen worden aan het af te dekken risico;
- de efficiëntie van de afdekking moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat;
- de afdekking werd op een regelmatige basis beoordeeld en wordt als zeer efficiënt aanzien doorheen boekhoudperiodes waarvoor de afdekking was aangegaan.

I AFDEKKING VAN DE REELE WAARDE

De winst of het verlies op het afdekkingsinstrument 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 afdekking dient dan tevens getoetst te worden aan de reële waarde m.b.t. het risico waartegen de afdekking dient, en fluctuaties van deze reële waarde worden opgenomen als winst of verlies in de resultatenrekeningen.

II KASTROOMAFDEKKING

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

Wanneer de verplichting of de verwachte transactie nadien leidt tot de boeking van een financieel actief of passief, worden de bijhorende verliezen of winsten, die initieel in het eigen vermogen waren opgenomen, overgeboekt naar de resultatenrekeningen in dezelfde periode of periodes waarin het financieel actief of passief een invloed heeft op de resultatenrekeningen.

Wanneer het afdekkingsinstrument of de afdekkingsrelatie wordt beëindigd, maar de afgedekte transactie nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gecumuleerde winst of verlies op dat moment in het eigen vermogen blijven en geboekt worden in overeenstemming met bovenstaande principes op het moment dat de transactie zich voordoet. Indien de afgedekte transactie niet langer waarschijnlijk is, wordt de in het eigen vermogen opgenomen gecumuleerde winst of verlies onmiddellijk overgeboekt naar de resultatenrekeningen.

E. Afdekking van toekomstige interestlasten op leningen

Aangezien Cofinimmo eigenaar is van een gebouwenportefeuille 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 lange onbepaalde periode. Om redenen van kostenoptimalisatie bepaalt het financieringsbeleid van Cofinimmo dat het afsluiten van leningen (liquiditeit en marges op vlottende rentevoeten) gescheiden wordt van het beheer van interestlasten en -risico's (vaste rentevoeten en afdekking van toekomstige vlottende rentevoeten). Ontleende fondsen worden normaal aangegaan aan vlottende rentevoeten. Wanneer de lening echter aan vaste rentevoet is afgesloten, zal deze omgezet worden naar een vlottende rentevoet via een Interest Rate Swap. Cofinimmo dekt vervolgens gedurende bepaalde periodes bepaalde delen van haar totale schuld af door afgeleide financiële instrumenten op rentevoeten af te sluiten met banken. Deze banken zijn gewoonlijk andere tegenpartijen dan de banken die de fondsen verlenen. Cofinimmo zorgt er echter voor dat de periodes en fixing data van afgeleide financiële instrumenten op rentevoeten overeenstemmen met de periodes van hernieuwing en de data voor het fixeren van de rentevoet van haar leningen teneinde efficiënte afdekkingen te verkrijgen.

Wanneer een afdekkingproduct een onderliggende schuld dekt die aangegaan was aan een vlottende rente, wordt de afdekkingrelatie gekwalificeerd als een kasstroomafdekking. Wanneer het echter een schuld dekt met een vaste rente wordt het gekwalificeerd als een reële waarde-afdekking.

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

F. Vastgoed beschikbaar voor verhuur

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen die worden aangehouden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde gewaardeerd. Externe, onafhankelijke deskundigen bepalen elke 3 maand de waardering van de vastgoedportefeuille. 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 (Q). De deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards", 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 vastgoed is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de publieke overheden. 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. Bij een verwerving worden de mutatierechten te voldoen bij een latere hypothetische vervreemding onmiddellijk in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen geboekt.

Van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen wordt door de deskundige een forfaitaire quotiteit registratierechten van 2,5% afgetrokken, om zo de reële waarde van de gebouwen te bepalen (zie [Bijlage 19](#)), zoals vastgelegd in hun expertiseverslag. Indien een vastgoedbelegging in gebruik wordt genomen door de eigenaar, wordt het overgeboekt als een materiële vaste activa voor eigen gebruik en wordt de reële waarde op de dag van de overboeking de kost voor de boekhoudkundige verwerking erna.

G. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de rubriek "Projectontwikkelingen" en gewaardeerd aan hun reële waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de rubriek "Vastgoed beschikbaar voor verhuur", steeds aan reële waarde.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als 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 leningskost van Cofinimmo tijdens die periode weerspiegelt.

H. Eigendom verhuurd voor langdurige periodes

I TYPES VAN LANGDURIGE HUUROVEREENKOMSTEN

Onder de 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, bv. 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 de onderhoudskosten (andere dan huurlasten) en de verzekeringskosten 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- (andere dan huurlasten) en verzekeringskosten zal dragen. Drie types contracten vallen onder deze categorie (a) de erfpachtovereenkomst, die minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar duurt en van toepassing kan zijn op terreinen en/ of gebouwen, (b) het opstalrecht, dat de termijn van 50 jaar niet mag overschrijden, geen minimumduur heeft en een braakliggend terrein betreft, (c) het recht van vruchtgebruik, dat de termijn van 30 jaar niet mag overschrijden, geen minimumtermijn heeft, en toepasbaar is op terreinen en gebouwen of braakliggende grond. Onder al deze contracten behoudt de rechtverschaffer het residueel recht, in die mate dat hij het volledige eigendomsrecht van het gebouw op het einde van de overeenkomst terugkrijgt, inclusief het eigendomsrecht van de constructies opgericht door de begunstigde, met of zonder schadeloosstelling voor deze constructies, afhankelijk van de contractuele voorwaarden. Er kan echter voor het residueel recht een aankoopoptie verleend worden, die de begunstigde gedurende of op het einde van de overeenkomst kan uitoefenen.

II LANGDURIGE HUUROVEREENKOMSTEN DIE KWALIFICEREN ALS FINANCIËLE LEASING

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

Het residueel recht gehouden door Cofinimmo zal, op elke afsluitingsdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en op het einde van de huurovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van 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 kosten" geboekt en gedeeltelijk als afschrijving van de gerelateerde financiële schuld. Op elke afsluitingsdatum zal het tijdelijk verkregen recht geherwaardeerd worden aan zijn reële waarde in overeenstemming met de norm IAS 40 - "Vastgoedbeleggingen". Het progressieve waardeverlies resulterend uit de doorlooptijd, wordt hierbij geboekt als "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de resultatenrekeningen.

III VERKOOP VAN TOEKOMSTIGE HUURBETALINGEN IN HET KADER VAN EEN LANGDURIGE HUUROVEREENKOMST DIE NIET KWALIFICEERT ALS FINANCIËLE LEASING

Het bedrag, verkregen door Cofinimmo als gevolg van de verkoop van de toekomstige huren, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de verkoop van deze huren tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd is met het bedrag van de verkochte toekomstige huren. De progressieve hersamenstelling van de verkochte huren zal in de resultatenrekeningen opgenomen worden onder de rubriek "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren".

De variaties in de reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekeningen opgenomen worden onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

I. Andere activa

I MATERIELE VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK

In overeenstemming met de alternatieve methode toegestaan door de norm IAS 16 § 31 wordt het deel van het gebouw dat door de onderneming zelf als hoofdzetel wordt gebruikt, geboekt aan reële waarde. Het is opgenomen onder de rubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik".

II DAAROPVOLGENDE UITGAVEN

Uitgaven opgelopen om een gebouw te renoveren dat afzonderlijk wordt geboekt, worden gekapitaliseerd. Andere uitgaven worden enkel gekapitaliseerd wanneer zij de toekomstige economische winsten van het gebouw verhogen. Alle andere uitgaven worden als kost in de resultatenrekeningen erkend (zie R II).

III AFSCHRIJVING

Vastgoedbeleggingen, zij het terreinen of constructies, worden niet afgeschreven maar geboekt aan hun reële waarde (zie F). Een afschrijving wordt erkend in de resultatenrekeningen op lineaire basis over de verwachte economische levensduur van de volgende items:

- installaties 4-10 jaar;
- meubilair 8-10 jaar;
- computer hardware 4 jaar;
- software 4 jaar.

IV ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

V IMPAIRMENT

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

J. Vorderingen financiële leasing

Langlopende verplichtingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Indien ze geïndexeerd worden aan de inflatie, worden conservatieve hypothesen genomen voor de bepaling van hun verdisconteerde waarde. Indien beroep wordt gedaan op een afgeleid financieel afdekkingsinstrument, zal de marktrente voor dit instrument tevens als discontovoet dienen voor het berekenen van de marktwaarde van de betrokken vorderingen op het einde van elke boekhoudperiode. In dit geval zal de volledige latente winst van de waardering aan marktwaarde van de vordering beperkt worden tot het latent verlies resulterend uit de waardering aan marktwaarde (zie D I) van het afdekkingsinstrument. Anderzijds zal elk latent verlies op de waardering van de vordering integraal in de resultatenrekeningen worden opgenomen.

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

M. Kapitaal**I GEWONE AANDELEN**

Gewone aandelen worden opgenomen als eigen vermogen. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van de opgehaalde bedragen, verminderd met belastingen.

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

IV DIVIDENDEN

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

M. Interestdragende leningen

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend, verminderd met de toewijsbare transactiekosten. Vervolgens worden interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekeningen over de periode van de lening op basis van de effectieve rente. Als voorbeeld worden erelonen betaald aan de uitlener of wettelijke erelonen geïntegreerd in de berekening van de effectieve rente. Vastrentende effecten worden geboekt aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi. Indien echter de lening met vaste rente ingeruild wordt tegen een lening met vlottende rente d.m.v. een Interest Rate Swap, zal de variatie van de reële waarde van de Interest Rate Swap in de resultatenrekeningen, in conformiteit met de hedge accounting (IAS 39 § 86), gecompenseerd worden met de variatie van de reële waarde van de vastrentende lening (zie D I).

N. Voordelen aan het personeel

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

O. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer Cofinimmo een wettelijke of een contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn 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.

P. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan kostprijs gewaardeerd.

Q. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Kosten van gratiuteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract.

R. Kosten**I KOSTEN VAN DIENSTEN**

De kost van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden meegerekend met kosten rechtstreeks verbonden aan verhuur. Hun recuperatie bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

II UITGEVOERDE WERKEN IN DE GEBOUWEN

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 herbouwd 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 airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

III COMMISSIES BETAALD AAN VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

Commissies m.b.t. het verhuren van gebouwen worden geboekt in de uitgaven van het lopende jaar in de rubriek van de "Commerciële kosten". Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere bijkomende kosten worden aanzien als transactiekosten en opgenomen in de acquisitiekost van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook aanzien als een deel van de acquisitiekost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De waarderingskosten van een gebouw en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV FINANCIËEL RESULTAAT

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

S. Vennootschapsbelasting

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

T. Exit taks

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een onderneming als Vastgoedbevak of 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 samen met een herwaarderingsmeerwaarde gelijk aan de marktwaarde van het gebouw, en dit rekening houdend met een voorziene fusiedatum. Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekeningen. Wanneer de erkenning bekomen is of de fusie gerealiseerd, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekeningen geboekt.

BIJLAGE 3. OPERATIONEEL EN FINANCIËEL RISICOBEHEER

De Onderneming beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. Bijna alle huurcontracten bevatten een clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van 6 maanden huur.

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen uitgezonderd recuperaties vertegenwoordigen 0,089% van de totale omzet voor de periode 1996-2010. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het contract dat verbroken werd.

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of het falen van het beheer. De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandsniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen die verleend worden aan nieuwe klanten, bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 792,45 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 1 554,07 miljoen op 31.12.2010, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Cofinimmo verzekert eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer.

Cofinimmo sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Indien dit niet het geval is, wordt de vaste rentevoet onmiddellijk omgezet in een vlottende rente om aldus voordeel te halen uit de lage korte termijnrentevoeten. Daar haar financiële kosten blootgesteld zijn aan rentestijgingen, bestaat haar beleid erin om op een horizon van minimum 3 jaar de rente van 50 tot 90% van de geconsolideerde financiële schuld af te dekken. In het kader van dit beleid gebruikt Cofinimmo afgeleide instrumenten, meer bepaald Interest Rate Swaps en CAP- en FLOOR-opties, om zich ervan te verzekeren dat haar interestvoeten in een corridor tussen een minimum- en een maximumrente vastliggen.

De afdekkingsperiode van minimum 3 jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het netto resultaat zou hebben te compenseren, en anderzijds om de ongunstige impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijnrente die niet gepaard zou gaan met een nationale inflatiestijging, te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het netto resultaat.

De uitgevoerde simulaties toonden aan dat het netto resultaat historisch gevoelig is voor renteschommelingen. In 2011, en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven in vergelijking met de situatie op 31.12.2010 en rekening houdend met de bestaande afdekkingsinstrumenten voor het jaar 2011, zou een stijging of een daling van de interestvoeten met 0,5% een omgekeerde variatie van € 0,67 miljoen van de financiële lasten met zich meebrengen.

De gemiddelde rentevoet zonder marge van de schuld op de afsluitingsdatum en de reële waarde van de afgeleide instrumenten worden hieronder voorgesteld. Overeenkomstig IFRS 7 werd een gevoeligheidsstudie van 1% van de verschillende rentevoeten zonder marge gerealiseerd die op deze schuld en deze afgeleide instrumenten worden toegepast.

Impact van 1% variatie van de 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 afsluitingsdatum)

	(x € 1 000 000)	
	31.12.2010	31.12.2009
Gemiddelde interestvoet	4,18%	3,89%
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-81,35	-67,08
	1%	
Gemiddelde interestvoet	4,09%	4,05%
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	6,75	-61,79
	-1% (2)	
Gemiddelde interestvoet	4,26%	3,71%
Reële waarde van de afgeleide instrumenten	-160,65	-69,72

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

De Onderneming is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

(1) De effectieve gemiddelde rentevoet van de schulden voor het boekjaar 2010 bedraagt 4,33%, zoals vermeld in [Bijlage 14](#)

(2) Op 31.12.2009 en op 31.12.2010 bedroeg de rentevoet zonder marge respectievelijk 0,40% en 0,90%. De gevoeligheidsstudie op de cijfers op 31.12.2010 gaat uit van een rentevoet van 0%, eerder dan een vermindering van deze rentevoet van 1%.

BILAG 4. SECTORINFORMATIE

RESULTATENREKENINGEN

	Brussel CBD		Brussel gedecentraliseerd		Kantoren		Antwerpen		Andere regio's		Overige		Frankrijk		Rusthuizen		België		Niet toegewezen bedragen		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	47.092	53.316	40.377	4.602	9.867	7.823	4.642	9.238	8.004	6.619	29.544	23.850	6.569	6.616	6.571	29.485	23.802	20	20	149.226	156.153	
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	58.784	65.837	40.621	42.679	9.393	7.060	4.074	8.980	8.417	8.980	4.580	5.551	6.616	6.571	29.485	23.802	20	20	162.188	164.554		
Agemene kosten van de vennootschap	4.407	4.407	-39.097	-31.511	72	-1.208	-8	-922	690	690	155	690	57	57	10.895	-2.170	94	-2.527	-5.060	-3.584		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	57.111	61.304	-10.624	-11.188	7.707	5.832	-3.065	4.769	9.360	4.426	4.206	4.426	14.979	4.201	40.469	21.632	-17.164	-21.511	107.062	85.508		
Overige inkomsten van vastgoedbeleggingen	36.600	58.036	10.624	11.188	7.707	5.832	-3.065	4.769	9.360	4.426	4.206	4.426	14.979	4.201	40.469	21.632	-17.164	-21.511	107.062	85.508		
Financieel resultaat	36.600	58.036	10.624	11.188	7.707	5.832	-3.065	4.769	9.360	4.426	4.206	4.426	14.979	4.201	40.469	21.632	-17.164	-21.511	107.062	85.508		
Belastingen																						
NETTO RESULTAAT	36.600	58.036	10.624	11.188	7.707	5.832	-3.065	4.769	9.360	4.426	4.206	4.426	14.979	4.201	40.469	21.632	-103.272	-86.568	20.974	20.451		

BALANS

Activa																						
Vastgoedbeleggingen	692.964	747.573	626.209	653.677	148.577	123.233	107.108	51.177	108.519	114.417	46.483	72.109	103.880	96.100	509.406	471.162			2.343.146	2.329.449		
Activa bestemd voor verkoop	585	585																	0	585		
Andere activa																			698.806	698.806		
TOTAAL ACTIVA	692.964	748.158	626.209	653.677	148.577	123.233	107.108	51.177	108.519	114.417	46.483	72.109	103.880	96.100	509.406	471.162	596.459	698.806	2.839.605	3.018.840		
Passiva																						
Eigen vermogen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.459.781	1.446.800		
Verplichtingen																			1.479.824	1.572.040		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.939.605	3.018.840	2.939.605	3.018.840	

(x € 1.000)

BIJLAGE 5. HUURINKOMSTEN EN MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	164.606	165.735
Leegstand	-11.357	-6.646
Huurgelden	153.249	159.089
Huurkortingen	-4.380	-2.548
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-1.008	-917
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.365	529
TOTAAL	149.226	156.153
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		17.655
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-330	-2.410
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-648	-221
Terugnemingen waardeverminderingen op handelsvorderingen	461	69
TOTAAL	-517	-2.562
	148.709	171.246

De Onderneming verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasingen. Enkel de inkomsten gegenereerd door gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

Het bedrag vermeld onder "Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren" stemt overeen met het verschil in verdisconteerde waarde, in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige inflatiegekoppelde betalingen van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugneming via de resultatenrekeningen laat een graduele heropbouw van de bruto initiële waarde van de betrokken gebouwen toe op het einde van de huurovereenkomst. Het betreft een recurrent niet-kas inkomstenitem. De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke deskundige en wordt hernomen in de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen". Het betreft een niet-recurrent item, daar het afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de toekomstige marktvoorwaarden.

TOTALE HUURINKOMSTEN

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de Onderneming in de plaats een vordering financiële leasing 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 vordering financiële leasing in het bezit van de Onderneming; het interestgedeelte wordt in de resultatenrekeningen opgenomen. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekeningen.

Totaal inkomen gegenereerd uit de gebouwen van de onderneming via gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten (x € 1 000)	2010	2009
Huurinkomsten van gewone huurovereenkomsten	149.226	156.153
Interestinkomen m.b.t. financiële leasingcontracten	2.933	1.911
Kapitaalinkomsten m.b.t. financiële leasingcontracten	9.473	37.623
TOTAAL	161.632	195.687

Totaal bedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten m.b.t. de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31.12 (x € 1 000)	2010	2009
Op minder dan 1 jaar	159.190	176.817
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	375.944	383.996
Op meer dan 5 jaar	1.122.755	1.148.101
TOTAAL	1.657.889	1.708.914

BIJLAGE 6. NETTO HERDECORATIEKOSTEN

	2010	(x € 1 000) 2009
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2.383	-1.329
Recuperatie van vastgoedkosten	795	209
TOTAAL	-1.588	-1.120

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen op huurschade.

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

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	16.278	17.921
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	181	
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	16.097	17.921
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16.092	-17.733
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-223	
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-15.869	-17.733
TOTAAL	186	188

De huurvoorwaarden voorzien gebruikelijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Onderneming stelt echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

BIJLAGE 8. TECHNISCHE KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Recurrente technische kosten	1.994	2.799
Herstellingen	1.418	2.868
Verzekeringspremies	576	-69
Niet recurrente technische kosten	310	163
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen	215	169
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	226	154
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-131	-160
TOTAAL	2.304	2.962

BIJLAGE 9. COMMERCIELE KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Makelaarscommissies	615	304
Publiciteit	52	47
Erelonen van advocaten en andere deskundigen	227	318
TOTAAL	894	669

BIJLAGE 10. BEHEERKOSTEN

De beheerkosten worden opgedeeld in kosten voor het beheer van de portefeuille en de andere kosten.

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht. Het beheer van het patrimonium wordt exclusief uitgevoerd door interne diensten.

	2010	2009
	(x € 1 000)	
Kantoorkosten	1.554	2.078
Informatica	478	338
Andere	1.076	1.740
Erelonen betaald aan derde partijen	2.334	2.080
Recurrente	1.267	1.353
Vastgoeddeskundigen	864	887
Advocaten	122	263
Andere	281	203
Niet-recurrente	1.067	727
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	1.067	727
Public relations, communicatie en advertenties	509	483
Personeelskosten	7.901	7.926
Bezoldigingen	6.380	6.278
Sociale zekerheid	1.024	1.240
Pensioenen en andere uitkeringen	497	408
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	-1.299	-349
Vergoedingen m.b.t. huurovereenkomsten	-1.299	-349
Vergoedingen voor bijkomende diensten	0	0
Taksen en wettelijke kosten	61	58
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair	117	115
TOTAAL	11.177	12.391

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die geniet van het Vastgoedbevakstatuut. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier deel te nemen aan een vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de Onderneming valt tevens onder deze categorie.

	2010	2009
	(x € 1 000)	
Kantoorkosten	252	261
Informatica	79	34
Andere	173	227
Erelonen betaald aan derde partijen	327	470
Recurrente	259	154
Advocaten	43	-48
Revisoren	174	176
Andere	42	26
Niet-recurrente	68	316
Public relations, communicatie en advertenties	515	556
Personeelskosten	3.465	3.600
Bezoldigingen	3.035	3.106
Sociale zekerheid	312	387
Pensioenen en andere uitkeringen	118	107
Taksen en heffingen	1.475	1.360
TOTAAL	6.034	6.247

De vaste emolumenten van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV bedroegen € 107 199 (excl. BTW).

(x € 1 000)	2010
Emolumenten van de commissaris	123
Emolumenten van de commissaris voor de uitoefening van een mandaat van commissaris	107
Emolumenten voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris	16
Andere controleopdrachten	12
Belastingadviesopdrachten	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	4
Emolumenten van personen met wie de commissaris verbonden is	8
Emolumenten van de commissaris voor de uitoefening van een mandaat van commissaris	
Emolumenten voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris	8
Andere controleopdrachten	8
Belastingadviesopdrachten	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	
TOTAAL	131

BIJLAGE 11. RESULTAAT VERKOOP
VASTGOEDBELEGGINGEN

	2010	(x € 1 000) 2009
Netto verkoop van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	99.452	70.188
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen	-94.445	-73.772
Reële waarde van de vervreemde activa	-92.146	-71.697
Terugneming van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.299	-2.075
Andere	53	
TOTAAL	5.060	-3.584

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

BIJLAGE 12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.469	27.993
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-68.444	-84.817
TOTAAL	-42.975	-56.824

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bevindt zich in [Bijlage 19](#)

BIJLAGE 13. FINANCIËLE INKOMSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Interesten m.b.t. vorderingen financiële leasing	2.933	3.271
Ontvangen interesten m.b.t. financiering van werken voor rekening van huurders	314	946
Netto verkoopopbrengsten m.b.t. gerealiseerde vorderingen financiële leasing	1.259	14.114
Interesten ontvangen op voorschotten aan filialen	10.711	11.498
Dividend	55.204	621
Andere	1.159	5.717
TOTAAL	71.580	36.167

BIJLAGE 14. NETTO INTERESTKOSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Nominale interest op leningen	18.100	22.917
Bilaterale leningen - vlottende rente	7.580	12.937
Gesyndiceerde leningen - vlottende rente	3.817	6.644
Handelspapier - vlottende rente	1.311	2.829
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente		507
Obligaties - vaste rente	5.392	
Kosten als gevolg van afgeleide financiële instrumenten	32.129	46.217
Andere interestkosten	2.541	1.503
TOTAAL	52.770	70.637

BIJLAGE 15. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Bankkosten en andere commissies	561	387
Gerealiseerde netto minwaarden op verkoop van financiële activa		5.047
Andere	2.155	11.906
Herstructureringskosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		9.626
Andere	2.155	2.280
TOTAAL	2.716	17.340

Bijlage 16. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**Toegelaten afdekkingsinstrumenten**

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.494	8.294
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	13.150	4.007
TOTAAL	11.656	12.301

Andere

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Variaties in de reële waarde van andere niet financiële activa en passiva	89.118	
Andere	-692	
TOTAAL	88.426	

Enkel de variaties van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten voor kasstroomafdekking (cash flow hedge) evenals de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bestemd voor verkoop (trading) zijn in deze tabel opgenomen. De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de instrumenten van kasstroomafdekking worden immers rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

BIJLAGE 17. VENNOOTSCHAPSBELASTING

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Resultaat vóór belastingen	23.074	21.397
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	23.074	21.397
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	3.671	3.669
Belasting aan het tarief van 33,99%	1.248	1.247
Correctie van vorig boekjaar		
Andere	852	-300
TOTAAL	2.100	947

De verworpen uitgaven bevatten hoofdzakelijk de kantoortaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De rubriek "Andere" omvat hoofdzakelijk de belastingen van de gefusioneerde dochterondernemingen. Dochterondernemingen genieten niet van het Vastgoedbevak-regime.

BIJLAGE 18. VASTGOEDBELEGGINGEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.290.077	2.262.959
Projectontwikkelingen	44.188	57.061
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8.881	9.428
TOTAAL	2.343.146	2.329.448

Vaststelling van de reële waarde

	(x € 1 000)	
	2010	2009
OP 01.01	2.262.959	2.322.062
Kapitaaluitgaven	11.716	56.189
Aankopen	83.024	176.688
Overdrachten van/(naar) Activa bestemd voor verkoop		
Overdrachten van/(naar) Projectontwikkelingen	43.845	7.438
Reële waarde van de vervreemde activa	-90.685	-269.647
Terugname van huren	21.108	17.578
Stijging/(daling) van de reële waarde (1)	-41.890	-47.349
OP 31.12	2.290.077	2.262.959

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een **eerste fase** bepalen de deskundigen de investeringswaarde op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt gehanteerde kapitalisatierentevoeten die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van het goed 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 de toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de waarde die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een **tweede fase** hebben de deskundigen op de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbelegger een geschat bedrag voor transactiekosten ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte transactiekosten wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40.

In België is de overdracht van eigendom 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 slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5,0 tot 8,0%, volgens de Gewesten;
- erfpachtsovereenkomsten en overeenkomsten van recht van opstal voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,2%;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de overdrachtsrechten van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebeoordeling van de Belgische Vastgoedbevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taken voor vastgoedportefeuilles van Vastgoedbevaks te bepalen, op basis van historische gegevens. Voor transacties 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 taken berekend op 2,5%. Dit percentage wordt jaarlijks herzien en, indien nodig, aangepast per schijf van 0,5%.

Voor de transacties 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 goederen gelegen zijn.

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

Het is vermeldenswaardig dat, voor Cofinimmo NV alleen, de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de uitgevoerde verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het stelsel van de Vastgoedbevaks, 10,81% bedroeg. Sinds deze overgang heeft Cofinimmo NV 96 activa verkocht voor een totaal bedrag van € 1 240,93 miljoen. Deze meerwaarde zou 13,35% bedragen hebben indien de aftrek van 2,5% vanaf 1996 werd geboekt.

Hoewel dit niet voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de bruto waarde van de gebouwen van de residuele waarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen volgens de Raad van Bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling te geven van de waarde van de gebouwen in de geconsolideerde balans, die overeenkomt met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke expert, zoals vereist door Artikel 29 § 1 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

Projectontwikkelingen

	2010	2009
		(x € 1 000)
OP 01.01	57.061	49.092
Kapitaaluitgaven	32.385	27.081
Aankopen		355
Overdracht van/(naar) Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-43.845	-7.438
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)		
Verkopen	-876	-13.020
Terugname van huren		77
Stijging/daling van de reële waarde (1)	-537	914
OP 31.12	44.188	57.061

Materiële vaste activa voor eigen gebruik

	2010	2009
		(x € 1 000)
OP 01.01	9.428	10.064
Kapitaaluitgaven		
Stijging/daling van de reële waarde (1)	-547	-636
OP 31.12	8.881	9.428

(1) [Bijlage 19](#) geeft de reconciliatie van de totale variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen weer.

Bijlage 19. Ventilatie van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-41.890	-57.104
Projectontwikkelingen	-537	914
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	-548	-634
TOTAAL	-42.975	-56.824

Deze rubriek geeft de reconciliatie van de totale variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere gebouwen weer.

**BIJLAGE 20. IMMATERIELE VASTE ACTIVA EN ANDERE
MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	(x € 1 000)		(x € 1 000)	
	Immateriële vaste activa	2009	Andere materiële vaste activa	2009
	2010		2010	
OP 01.01	254	237	708	907
Acquisities van het boekjaar	166	127	3	41
Materieel, machines en installaties	166	127		
Meubilair en bureelmateriaal			3	41
Afschrijvingen van het boekjaar	134	110	202	240
Materieel, machines en installaties	134	110		240
Meubilair en bureelmateriaal			202	
Buitengebruikstelling in het boekjaar	49		1	
Materieel, machines en installaties	49			
Meubilair en bureelmateriaal			1	
OP 31.12	237	254	508	708

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn activa uitsluitend voor eigen

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- informatica software: 25%;
- meubilair: 10 tot 12,5%;
- materieel: 25%.

BIJLAGE 21. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

PERIODE	Optie	Uitoefenprijs	jaarlijks bedrag	(x € 1 000)
2011	CAP gekocht	3,00%	1.500.000	
2012-2013	CAP gekocht	3,75%	1.500.000	
2014-2015	CAP gekocht	4,25%	1.400.000	
2016	CAP gekocht	4,50%	1.000.000	
2017	CAP gekocht	5,00%	1.000.000	
2011	FLOOR verkocht	2,50%	250.000	
2011	FLOOR verkocht	3,00%	1.000.000	
2012-2013	FLOOR verkocht	3,00%	1.250.000	
2014-2015	FLOOR verkocht	3,00%	1.400.000	
2016-2017	FLOOR verkocht	3,00%	1.000.000	

Cofinimmo voorziet om tijdens de jaren 2011 tot 2017 een patrimonium te behouden dat gedeeltelijk met schuld gefinancierd wordt, zodat zij een rentestroom zal verschuldigd zijn. Deze rentestroom wordt ingedekt door de hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Cofinimmo NV heeft eveneens een Interest Rate Swap contract afgesloten met begindatum op 01.12.2008 voor een initieel notioneel bedrag van € 30,8 miljoen, waardoor de vennootschap de Euribor 1 jaar +0,20% betaalt en een vaste rentevoet van 4,8002% ontvangt, met vervaldatum in december 2044. Het notioneel bedrag vermindert van jaar tot jaar om tot € 0 te komen op einddatum.

Afdekking van reële waarde

Cofinimmo NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten, waardoor de vennootschap de Euribor 3 maanden +2,22% betaalt en een vaste rentevoet van 5,00% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 100 miljoen, uitgegeven in 2009 en met vervaldatum op 25.11.2014.

Cofinimmo NV heeft een Interest Rate Swap contract afgesloten, waardoor de vennootschap de Euribor 3 maanden +1,62% betaalt en een vaste rentevoet van 2,936% ontvangt, die overeenkomt met de te betalen coupon met betrekking tot de obligatielening van € 50 miljoen, uitgegeven in 2010 en met vervaldatum op 29.09.2013.

Trading

De Onderneming sloot verschillende Cancellable Interest Rate Swaps af. Deze instrumenten, die in trading worden geboekt, zijn een combinatie van een klassieke IRS, waardoor de vennootschap een vaste rentevoet betaalt en een vlottende rentevoet ontvangt, en de verkoop door Cofinimmo van een optie voor de bank om deze Swap te annuleren vanaf een bepaalde datum. De verkoop van deze optie liet toe de gegarandeerde vaste rentevoet over de hele periode te doen dalen.

PERIODE	Optie	Vaste rentevoet	Vlottende rentevoet	jaarlijks bedrag	Eerste optie	Periodiciteit van de optie
2011-2013	cancellable IRS (1)	3,71%	Euribor + 1 maand	300.000	NA	Halfjaarlijks (eur 50M elke maand)

Op 31.12.2010, werden 2 FLOOR's geherkwalificeerd naar trading (2):

PERIODE	Optie	Uitoefenprijs	Jaarlijks bedrag
2011	FLOOR verkocht	3,00%	250000
2012	FLOOR verkocht	3,00%	250000

Reële waarde van de indekkingsinstrumenten

	31.12.2010 Activa	31.12.2010 Passiva	31.12.2009 Activa	31.12.2009 Passiva	(x € 1 000) footnote (3)
Kasstroomafdekking					
CAP opties gekocht	30.025		25.853		
FLOOR opties verkocht		81.105		73.001	
Interest Rate Swap - Forward Rate Agreement		5.315		3.383	
Indekking van reële waarde					
Interest Rate Swap	1.454		598		
Trading					
Interest Rate Swap	9.207	26.971	8.596	33.766	
TOTAAL	40.686	113.391	35.047	110.150	
	31.12.2010 Activa	31.12.2010 Passiva	31.12.2009 Activa	31.12.2009 Passiva	(x € 1 000)
Lang- en kortlopende onderdelen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten					
Langlopende	31.459	66.321	26.444	46.958	
Kortlopende	9.227	47.070	8.603	63.192	
Totaal	40.686	113.391	35.047	110.150	

Op de afsluitingsdatum omvatte het eigen vermogen het effectieve deel van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva die betrekking heeft op de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomafdekking.

	2010	2009	(x € 1 000)
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomafdekking			
OP 01.01	-47.083	-30.687	
Variaties in het effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-20.479	22.429	
Overdracht naar de resultatenrekeningen van de intrinsieke waarde van de actieve afgeleide financiële instrumenten gedurende het boekjaar	7.501	-38.825	
OP 31.12	-60.061	-47.083	

	2010	2009	(x € 1 000)
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, erkend als kasstroomafdekking			
OP 01.01	-7.291	-7.835	
Variaties in het niet-effectieve deel van de variaties van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	7.071	544	
OP 31.12	-220	-7.291	

(1) Synthetisch afgeleid instrument voortvloeiend uit 5 afgeleide instrumenten waarvan de uitoefenprijs schommelt tussen 3,53% en 4,03%.

(2) Het bedrag van deze herkwalificatie in de resultatenrekeningen bedraagt K€ 7 501.

(3) In 2009 werden de cijfers van Cofinimmo Groep gerapporteerd, derhalve zijn de cijfers van 2009 gewijzigd t.o.v. vorig jaar.

BIJLAGE 22. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

De Onderneming heeft financiële leasing contracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen, waaronder het Gerechtsgebouw van Antwerpen, voor respectievelijk 36 jaar. De Onderneming heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. Ook erfpachtrecht op bepaalde gebouwen werden toegestaan. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,80% per jaar (2009: 5,62%). Tijdens het boekjaar 2010 werden voorwaardelijke huurgelden geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,10 miljoen euro (2009: 0,10 miljoen euro)

	2010	2009
		(x € 1 000)
Op minder dan 1 jaar	5.382	6.793
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	17.287	24.588
Op meer dan 5 jaar	163.258	166.509
Minimale betalingen krachtens verhuring	185.927	197.890
Niet-verworven financiële opbrengsten	-124.797	-128.172
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	61.129	69.718
Langlopende financiële leasing vorderingen	58.349	66.956
Op meer dan 1 jaar maar minder dan 5 jaar	16.726	24.128
Op meer dan 5 jaar	41.623	42.828
Kortlopende financiële leasing vorderingen	2.780	2.762

De marktwaarde van de vorderingen financiële leasing vorderingen per 31.12.2010 wordt geschat op € 68,60 miljoen

BIJLAGE 23. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

	(x € 1 000)	
	2010	2009
OP 01.01	585	337
Overdracht van Vastgoedbeleggingen		585
Verkoop van activa tijdens het boekjaar	-585	-337
OP 31.12	0	585

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

BIJLAGE 24. KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Bruto handelsvorderingen		
Verlopen bruto handelsvorderingen	15.291	2.897
Niet-verlopen bruto handelsvorderingen	923	4.504
Dubieuze vorderingen	382	157
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-704	-551
TOTAAL	15.892	7.007

Cofinimmo heeft een netto kost erkend van K€ 187 (2009: K€ 560) voor de waardevermindering op haar handelsvorderingen in het boekjaar 2010. De Raad van Bestuur schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

	2010	2009
VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN		
OP 01.01	551	253
Aanwending	-34	-262
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	648	573
Terugnemingen voorzieningen ten gunste van de resultatenrekening	-461	-13
OP 31.12	704	551

**BIJLAGE 25. BELASTINGVORDERINGEN EN
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Belasting op toegevoegde waarde	-8	10.667
Inkomstenbelastingen	828	13.199
Andere	8.745	11.032
TOTAAL	9.565	34.898

De andere vlottende activa bevatten voornamelijk de belastingen, voorheffingen en andere door te rekenen kosten.

BIJLAGE 26. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Gratuiteiten en voordelen verleend aan huurders te spreiden over de vaste duurtijd van de huurovereenkomst	4.587	2.952
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9.538	11.623
Over te dragen interesten en andere financiële lasten	3.084	2.046
TOTAAL	17.209	16.621

BIJLAGE 27. Kapitaal, uitgiftepremies, reserves.

(in aantal)	(in aantal)					
	Gewone aandelen		Bevoorrechte converteerbare aandelen		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	12.705.070	11.344.545	1.326.693	1.499.766	14.031.763	12.844.311
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	113.577	224.967			113.577	224.967
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	771.062	962.485			771.062	962.485
Bevoorrechte converteerbare aandelen in gewone aandelen	77.383	173.073	-77.383	-173.073		
OP 31.12	13.667.092	12.705.070	1.249.310	1.326.693	14.916.402	14.031.763
Eigen aandelen aangehouden door de vennootschap (B)						
OP 01.01	22.374	356.876			22.374	356.876
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	771.062	962.485			771.062	962.485
Verkoop/aankoop eigen aandelen - netto	740.829	1.296.987			740.829	1.296.987
OP 31.12	52.607	22.374			52.607	22.374
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	12.682.696	10.987.669	1.326.693	1.499.766	14.009.389	12.487.435
OP 31.12	13.614.485	12.682.696	1.249.310	1.326.693	14.863.795	14.009.389

	(x € 1 000)					
	Gewone aandelen		Bevoorrechte converteerbare aandelen		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Kapitaal						
OP 01.01	681.169	608.270	70.745	79.974	751.914	688.244
Kapitaalverhoging als vergoeding van inbreng in natura	6.090	12.062			6.090	12.062
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden	41.344	51.608			41.344	51.608
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto						
Bevoorrechte converteerbare aandelen in gewone aandelen	13.355	9.229	-13.355	-9.229		
OP 31.12	741.958	681.169	57.390	70.745	799.348	751.914
Uitgiftepremies						
OP 01.01	486.894	397.084	69.959	79.085	556.853	476.169
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies met dochterondernemingen	4.342	9.797			4.342	9.797
Kapitaalverhoging als vergoeding van fusies en gedeeltelijke splitsingen met derden	33.533	70.887			33.533	70.887
Verkoop/(aankoop) eigen aandelen - netto						
Bevoorrechte converteerbare aandelen in gewone aandelen		9.126		-9.126		
OP 31.12	525.369	486.894	69.959	69.959	595.328	556.853

Aandelen categorieën

De vennootschap heeft 2 aandelen categorieën uitgegeven:

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen ontvangen 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 € 53,62 op 31.12.2010. De gewone aandelen zijn genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en Paris.

Converteerbare bevoorrechte aandelen: de bevoorrechte aandelen werden uitgegeven in 2004 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 bedrag 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 5de 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 aan hun uitgifteprijs, vanaf de 15de verjaardag vanaf hun uitgifte;
- de bevoorrechte aandelen zijn nominatief, genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en beschikken over dezelfde stemrechten als de gewone aandelen.

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

Aandelen in bezit van de Groep: op 31.12.2010 bezat de Groep 52607 gewone Cofinimmo aandelen, die allemaal eigendom waren van Cofinimmo zelf (31.12.2009: 22 374).

Toegestaan kapitaal

De Algemene Vergadering heeft op 21.01.2008 de Raad van Bestuur toegestaan om kapitaalverhogingen door te voeren voor een bedrag van € 640 000 000 voor een periode van 5 jaar. Op 31.12.2010 maakte de Raad van Bestuur gebruik van deze machtiging voor een totaal bedrag van € 44 617 983,02, waarvan € 6 089 999 in 2010. Het resterende toegestane kapitaal bedraagt dus € 595 382 017,98 op deze datum. Dit maatschappelijk kapitaal wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de gewone en bevoorrechte aandelen die vóór 31.12.2007 € 53,33 bedraagt en daarna € 53,62 voor de gewone aandelen.

Reserves (x € 1 000)

	2010	2009
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-61.172	-61.042
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-60.061	-47.083
Eigen aandelen	-5.124	-2.206
Andere	1.337	105.132
Overgedragen resultaten	169.151	122.781
TOTAAL	44.131	117.582

De reserves zijn vermeld vóór verwerking van het resultaat van het boekjaar.

BIJLAGE 28. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen (x € 1 000)	2010	2009
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	58.889	80.859
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-37.915	-60.408
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	20.974	20.451
Netto resultaat van het boekjaar	20.974	20.451
Resultaat per aandeel (in €)	2010	2009
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar	14.863.795	14.009.389
Netto courant resultaat per gewoon aandeel	3,96	5,17
Netto resultaat per gewoon aandeel	1,41	0,86

De berekening van het resultaat per aandeel op de afsluitingsdatum is gebaseerd op het netto courant resultaat/netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen van K€ 58 889 (2009 : K€ 80 858)/K€ 20 974 (2009 : K€ 20 451) en op een aantal uitstaande gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2010 van 14 863 795 (2008: 14 009 389).

BIJLAGE 29. DIVIDEND PER AANDEEL

	(in €)	
	Betaald in 2010	Betaald in 2009
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	82.749.608,50	92.404.821,60
Bruto dividend per gewoon aandeel	6,50	7,80
Netto dividend per gewoon aandeel	5,5250	6,6300
Bruto dividend toewijsbaar aan bevoorrechte aandeelhouder:	8.102.697,33	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 29.04.2011 zal voor het boekjaar 2010 een bruto dividend voor gewone aandelen van € 6,50 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel: € 5,525), of een totale dividenuitkering van € 88 494 152,50. Het aantal gewone aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende boekjaar 2010 bedraagt 13 614 485 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend van de 34 785 eigen gewone aandelen die nog eigendom zijn van Cofinimmo in het kader van haar aandelenoptieplan op te schorten en voor de overige 17 822 eigen aandelen het recht op dividend te annuleren.

Op de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011 zal voor het boekjaar 2010 een bruto dividend voor bevoorrechte aandelen van € 6,37 per aandeel voorgesteld worden (netto dividend per aandeel € 5,4145), of een totale dividenuitkering van € 7 958 104,70.

Het aantal bevoorrechte aandelen dat recht heeft op het dividend betreffende het boekjaar 2010 bedraagt 1 249 310 bij het afsluiten van de jaarrekeningen.

BIJLAGE 30. VOORZIENINGEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Op 01.01	17.472	11.551
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	3.221	7.671
Aanwendungen	-165	-51
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	-1.473	-1.699
Op 31.12	19.055	17.472

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

BIJLAGE 31. FINANCIËLE SCHULDEN

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Interestdragende leningen	1.277.696	1.364.431
Andere		
TOTAAL	1.277.696	1.364.431
Langlopende	963.996	1.119.773
Kortlopende	313.700	244.658
TOTAAL	1.277.696	1.364.431

Interest dragende leningen

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Categorieën van de financiële schulden		
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente	639.091	651.267
Gesyndiceerde leningen - variabele rente	50.000	245.000
Handelspapier - variabele rente	15.000	15.000
Obligaties - vaste rente	151.454	100.598
Andere - vaste of variabele rente	108.451	107.908
SUBTOTAAL	963.996	1.119.773
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele rente	200.000	100.000
Handelspapier - variabele rente	106.150	131.250
Voorschotten op rekening courant - variabele rente	7.550	13.406
Andere - vaste of variabele rente		2
SUBTOTAAL	313.700	244.658
TOTAAL	1.277.696	1.364.431

Maturiteit van de langlopende leningen

	2010	2009
Tussen 1 en 2 jaar	205.000	200.000
Tussen 2 en 5 jaar	738.996	879.773
Meer dan 5 jaar	20.000	40.000

Spreiding tussen (lang- en kortlopende) leningen aan variabele en vaste rente op

balansdatum	2010	2009
Leningen aan variabele rente	1.126.242	1.263.833
Leningen aan vaste rente	151.454	100.598

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

**BIJLAGE 32. ANDERE FINANCIËLE
VERPLICHTINGEN**

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Afgeleide financiële instrumenten	113.417	110.175
TOTAAL	113.417	110.175
Langlopende	66.348	46.983
Kortlopende	47.069	63.192
TOTAAL	113.417	110.175

**BIJLAGE 33. HANDELSCHULDEN EN ANDERE
KORTLOPENDE SCHULDEN**

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Exit taks		56
Andere	31.855	37.918
Leveranciers	23.886	23.564
Diverse rekening courant	1.128	1.441
Stedenbouwkundige kosten	406	612
Dividenden	347	3.320
Provisies onroerende voorheffing en taksen	5.039	5.110
Andere	1.049	3.871
Belastingen, sociale lasten en bezoldigingen	17.609	20.282
Belastingen	16.543	19.119
Sociale lasten	255	362
Schulden m.b.t. bezoldigingen	811	801
TOTAAL	49.464	58.256

BIJLAGE 34. OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Voraf ontvangen huurinkomsten	12.591	12.897
Verlopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	6.443	7.153
Andere	1.157	1.656
TOTAAL	20.191	21.706

BIJLAGE 35. BUITENBALANS RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**Huur/Verhuur**

- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om, na de oplevering van de werken voorzien in de loop van 2011, de vennootschap AMCA NV te verwerven.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingen of de bouwwerken van nieuwe rusthuizen gerealiseerd door Armonea NV (als erfpachter of cocontractor) op de terreinen die Cofinimmo heeft verworven in het kader van de transactie met de Groep Van den Brande (op heden Armonea) te verwerven.
- Cofinimmo heeft een koopoptie en de verkoopbelofte ondertekend betreffende de naakte eigendom van een grond gelegen te Gentbrugge bestemd voor de bouw van een rusthuis dat door de VZW Foyer de la Femme zal worden uitgebaut.
- De aandelen van de vennootschap Belliard III -IV Properties NV die in handen zijn van Cofinimmo vallen onder een koopoptie. De uitoefening van deze koopoptie is onderworpen aan een aantal specifieke voorwaarden.
- AB InBev en Cofinimmo zijn overeengekomen het belang van de Cofinimmo Groep in het kapitaal van de entiteit die eigenaar is van het patrimonium van Belgische cafés in de toekomst terug op 90% te brengen (in plaats van de huidige 89,9%).
- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het Gerechtsgebouw van Antwerpen, werd onder bepaalde voorwaarden het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft er zich bovendien toe verbonden een blokkeringshypotheek en een hypotheecair mandaat op het terrein te verlenen.
- In het kader van de verkoop van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende de gebouwen North Galaxy, Egmont I, Egmont II, Maire 19 en Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de stad Antwerpen met betrekking tot de Brandweerkazerne, zijn de aandelen van Galaxy Properties NV, van Egmont Properties NV, van Belliard I-II NV en een nog te creëren SP V onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven, evenals een deposito van € 1,0 miljoen ten voordele van een bank voor de onderhouds- en verzekeringskosten ten laste van de eigenaar in het kader van het gebouw North Galaxy. Cofinimmo heeft bovendien de uitgifte van waarborgen verkregen van de bank, die onder bepaalde voorwaarden kunnen uitgeoefend worden.
- Cofinimmo verleende een huurwaarborg in het kader van de verkoop van de portefeuille in de periferie en in Waver.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven. De optie is te lichten aan het einde van de erfpacht.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of aankoopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van rust- en ziekenhuizen.
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- In het algemeen geniet Cofinimmo van passivawaarborgen vanwege de verkopers van de aandelen van de vastgoedondernemingen die zij verwerft.

Varia

- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg (in cash of onder de vorm van een bankgarantie) waarvan het bedrag over het algemeen 6 maanden huur bedraagt.
- In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JP A Properties BVBA beheerd door Intertrust (Belgium)) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps Gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JP A in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank.
- Cofinimmo geniet van een verkoopbelofte op de door haar uitgegeven bevoorrechte aandelen (Artikel 10bis van de statuten).
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden om een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie pagina 42 van het Jaarverslag van 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

BIJLAGE 36. VERPLICHTINGEN

Cofinimmo NV heeft investeringsverplichtingen van K€ 148 562 (31.12.2009 : K€ 129 629) met betrekking tot reeds aangegane investeringsuitgaven maar nog niet uitgevoerd op afsluitingsdatum in het kader van de bouwwerken van nieuwe gebouwen of renovatiewerken.

BUIJLAGE 37. CONSOLIDATIECRITERIA EN -KRING**Consolidatiekring**

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

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

De methode van de integrale consolidatie wordt toegepast wanneer de moeder vennootschap een controle uitoefent voor zover de deelneming een duurzaam karakter vertoont. De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekeningen opmaken.

NAAMEN ADRES VAN DE ADMINISTRatieve ZETEL Lijst van de integraal geconsolideerde dochterondernemingen	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit of stemrechten
BELLIARD I-III PROPERTIES NV Woluwelaan 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwelaan, 58 - 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLVAR PROPERTIES NV Woluwelaan, 58 - 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCIAC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI Chamtau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA Domaine de Vontes Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI Private INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI Soci Blanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
EGMONT PROPERTIES NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 891 801 042	100,00
EPRIS NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 458 706 961	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD BASEMENT NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 861 977 038	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 387 588	100,00
MAISON SAINT IGNACE NV Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 074	100,00
PRINSENPARK NV		

Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 645 233	100,00
PUBSTONE GROUP NV		
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 010 643	89,90
PUBSTONE NV		
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	89,66
PUBSTONE HOLDING BV	niet BTW-plichtig	
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NN 8185 89 723	89,66
PUBSTONE PROPERTIES I BV		
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	89,66
PUBSTONE PROPERTIES II BV		
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	89,66

Belliard I-II Properties NV bezit de resterende rechten op het gebouw Belliard I-II, dat bezwaard is met een erfpacht.

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

Bolivar Properties NV bezit de naakte eigendom van het gebouw Omega Court.

Cofinimmo France SA bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, 37 zorgcentra in Frankrijk:

- 14 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR): Belloy te Belloy, Bezons te Bezons, Brocéliande te Caen, Canal de l'Ourcq te Parijs, Château de Gléteins te Jansans-Riotier, Château de la Vernède te Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin te Hyères, La Pinède te Sigeac, La Ravine te Louviers, La Salette te Marseille, Montpribat te Montforten Chalosse, Sainte Baume te Nans Les Pins, Siouville te Siouville-Hague en William Harvey te Saint-Martin-d'Aubigny;
- 6 psychiatrische ziekenhuizen: Champgault te Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes te Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau te Chasseneuil, Horizon 33 te Cambes, La Gaillardière te Vierzon en Pays de Seine te Bois le Roi;
- 17 instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (EHPAD): Chamblou te Chambray-lès-Tours, Cuxac II te Cuxac-Cabardès, Frontenac te Bram, Grand Maison te L'Union, La Goélette te Equeurdeville-Hainneville, La Jonchère te Reuil Malmaison, Las Peyrères te Simorre, Le Bois Clément te La Ferté-Gaucher, Le Clos du Mûrier te Fondettes, Le Clos Saint Sébastien te Saint Sébastien sur Loire, Le Jardin des Plantes te Rouen, Le Lac te Moncontour, Les Hauts d'Andilly

Cofinimmo NV heeft eveneens een bijhuis in Frankrijk, waardoor zij eigenaar is van 14 medische instellingen in Frankrijk: Hôtelia Montpellier te Montpellier, L'Ermitage te Louviers, Les Amarantes te Tours, Les Blés d'Or te Castelnau de Levis, Les Hauts de l'Abbaye te Montvilliers, Les Lubérons te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Meunières te Lunel, Les Oliviers te Le Puy-Sainte-Réparate, Les Ophéliades te Saint-Etienne, Les Villandières te Vaucresson, Lo Solelh te Béziers, Rougemont te Le Mans, Sartrouville te Sartrouville en Villa Eyras te Hyères.

Cofinimmo Luxembourg SA heeft een obligatieneming uitgegeven die gewaarborgd is door Cofinimmo NV. Deze middelen worden aangewend voor de financiering van andere vennootschappen van de Groep. Deze dochteronderneming bezit eveneens een deelneming in Leopold Square.

Cofinimmo Services NV beheert de gebouwen van Cofinimmo. Ze handelt niet voor derden.

Egmont Properties NV is de houder van een erfpacht op de gebouwen Egmont I en Egmont II.

Epris NV is eigenaar van het trusthuis Lucie Lambert te Buizingen.

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

Leopold Basement NV bezit een deel van de kelderverdiepingen van het gebouw gelegen Bourgetlaan 42 te Brussel.

Leopold Square NV bezit de naakte eigendom van 2 bebouwde gronden gelegen te Brussel, Bourgetlaan 40 en te Diegem, Mommaerts laan 16. Deze dochteronderneming bezit eveneens participaties in de ondernemingen Belliard I-II Properties NV, Bolivar Properties NV, Cofinimmo Services NV, Egmont Properties NV en Galaxy Properties NV.

Maison Saint-Ignace NV bezit het trusthuis Saint-Ignace te Laken.

Prinsenspark NV bezit het trusthuis Prinsenspark te Genk.

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

Pubstone NV bezit 821 cafés in België en een participatie in de onderneming Pubstone Holding BV.

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

Pubstone Properties I BV bezit 199 cafés in Nederland.

Pubstone Properties II BV bezit 46 cafés in Nederland.

BIJLAGE 38. BETALINGEN GESTEUND OP AANDELENAandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 opties op aandelen werden toegestaan aan het management van de Groep. Dit plan werd opnieuw gelanceerd in de volgende jaren en in 2010 werden in totaal 5 740 aandelenopties toegekend.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefeningsprijs van € 93,45 per aandeel betalen voor het plan van 2010, in ruil voor de levering van de aandelen.

Ingeval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde, zullen de aanvaarde en verworven opties op aandelen enkel nog uitgeoefend kunnen worden tijdens de eerste uitoefeningsperiode volgend op de datum van de contractbreuk. De niet-verworven opties worden geannuleerd. Ingeval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende opties op aandelen, verworven of niet, geannuleerd.

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

Evolutie van het aantal aandelenopties	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
OP 01.01	0	7.215	6.730	7.300	7.800
Toegestaan	5.740	0	0	0	0
Geannuleerd	0	0	0	0	0
Uitgeoefend	0	0	0	0	0
Verlopen	0	0	0	0	0
OP 31.12	5.740	7.215	6.730	7.300	7.800
Uitoefenbaar 31.12.2010				7.300	7.800
Uitoefeningsprijs (in €)	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefeningsdatum van de opties	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023 (1)	12.06.2022 (1)	13.06.2021 (1)
Reële waarde van de aandelenopties op het ogenblik van de toekenning (x € 1 000)	255,43	372,44	353,12	261,27	215,36

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 de progressieve acquisitie. De jaarlijkse kost van de progressieve acquisitie wordt opgenomen in de personeelskosten in de resultatenrekeningen.

Reële waarde van de aandelenopties op de datum van de toekenning, en gebruikte hypothesen - gewogen gemiddelde	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Waarderingsmodel van de prijs	Black & Scholes	Black & Scholes	Black & Scholes	Black & Scholes	Black & Scholes
Contractuele duur van de opties	10 jaar	10 jaar	15 jaar (1)	15 jaar (1)	15 jaar (1)
Geschatte duur	8 jaar	8 jaar	8 jaar	8 jaar	8 jaar
Uitoefeningsprijs (in €)	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Volatiliteit (gemiddelde van de laatste 3 jaren)	14,46%	12,44%	12,75%	9,97%	8,84%
Interestvoet zonder risico	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"	"Euro Swap Annual Rate"
Reële waarde van de opties op de toekenningsdatum (2) (x € 1 000)	255,43	372,44	353,12	261,27	215,36

(1) Overeenkomstig de Wet van 27.03.2009 betreffende het economisch herstelplan, werd de uitoefeningsperiode van de aandelenoptieplannen van 2006 tot 2008 verlengd van 10 tot 15 jaar, in samenspraak met de begunstigden zonder bijkomende fiscale lasten.

(2) Ten laste genomen over 3 boekjaren.

**BIJLAGE 39. GEMIDDELD AANTAL PERSONEELSLEDEN
GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF
BEDRIJFSOVEREENKOMST**

	2010	2009
Gemiddeld aantal personeelsleden gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	83,4	77,8
Werknemers	79,4	73,8
Directieleden	4,0	4,0
Voltijdse equivalenten	79,9	75,0

BIJLAGE 40. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De emolumenten en verzekeringspremies, die door Cofinimmo gedragen worden, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en ten laste genomen worden van de resultatenrekeningen, bedragen € 2 396 807

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

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN in het personeelsregister

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Personeelskosten
 Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)
	(boekjaar)	(boekjaar)	(boekjaar)	(vorig boekjaar)
100	65,7	17,7	79,9 (VTE)	75,0 (VTE)
101	107289	24059	131348 (T)	125559 (T)
102	6897313	958213	7855526 (T)	7904309 (T)
103	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx(T)(T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst
 Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst
Volgens het geslacht en het studieniveau
Mannen
 lager onderwijs
 secundair onderwijs
 hoger niet-universitair onderwijs
 universitair onderwijs
Vrouwen
 lager onderwijs
 secundair onderwijs
 hoger niet-universitair onderwijs
 universitair onderwijs
Volgens de beroeps categorie
 Directiepersoneel
 Bedienden
 Arbeiders
 Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	64	20	79,9
110	64	19	79,3
111			
112		1	0,6
113			
120	23		23,0
1200			
1201	2		2,0
1202	6		6,0
1203	15		15,0
121	41	20	56,9
1210			
1211	2	1	2,9
1212	23	9	30,1
1213	16	10	23,9
130			
134	64	20	79,9
132			
133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	1,9	1,4
151	3681	2795
152	130175	106935

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	9	1	9,6
210	9		9,0
211			
212		1	0,6
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Bruggpensioen

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3	1	3,8
310	3	1	3,8
311			
312			
313			
340			
341			
342	2		2,0
343	1	1	1,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	16	5811	44
5802	489	5812	1562
5803	29958	5813	99100
58031	29958	58131	99100
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Netto-resultaat	20.974	20.451
Afschrijvingen (+)	337	350
Waardeverminderingen (+)	648	572
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-461	-13
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	-21.108	-17.655
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	11.656	12.301
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-5.060	3.584
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	131.401	56.824
Gecorrigeerd resultaat (A)	138.387	76.414
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed (+/-)	32.788	-4.811
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen en termijn van 4 jaar (-)	-34.213	-6.465
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)	-1.425	-11.276
Totaal (A) + (B) x 80%	109.570	52.110
Schuldvermindering (-)	-95.526	-145.370
Uitkeringsplicht	14.044	

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (2)

	(x € 1 000)	
	2010	2009
Netto actief	1.459.781	1.446.800
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-97.043	-91.365
Netto actief na uitkering	1.362.737	1.355.435
Volstort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	799.349	751.915
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	595.329	556.853
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		103.266
Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-60.814	-61.042
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-67.132	-47.083
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.311	
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	2.148	1.039
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	1.267.569	1.304.948
Resterende marge na uitkering	95.168	50.487

(1) Ten opzichte van de acquisitiewaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

(2) In 2010 wordt het niet-uitkeerbaar eigen vermogen voorgesteld na resultaatverwerking

beheersverslag
> brief aan de
aandeelhouders.

Mevrouw, Mijnheer,

Na het teleurstellend jaar 2008 (-22%) en de opflakking in 2009 (+14%), kon het Cofinimmo aandeel in 2010 een redelijker rendementsritme terugvinden. Het aandeel boekte een bruto totaal rendement van 5,37% met een dividend van € 6,50 dat in mei 2010 aan de aandeelhouder werd uitbetaald. Simultaan daalde de volatiliteit van het aandeel gevoelig tot 17,9% in 2010, tegenover respectievelijk 30,7% en 28,5% in 2008 en 2009.

Deze tempering hangt samen met de positieve effecten van de openbare interventies op de financiële markten, meer bepaald de voortzetting van het beleid inzake lage rentevoeten en de aankoopprogramma's van lange termijn obligaties. De markten hadden echter te kampen met de financieringsmoeilijkheden die verschillende landen kenden en met de sterk verminderde belangstelling van de markten voor de 'landenrisico's'. Dit leidde tot grote spanningen en noopte de overheden tot het nemen van budgettaire controlemaatregelen die vergelijkbaar zijn met de maatregelen die vele privéondernemingen werden opgelegd sinds 2008.

Het bedaarde klimaat is ook het resultaat van de stabiliteit die onze resultaten kennen dankzij ons diversificatiebeleid. Het aandeel kantoren in onze portefeuille bedraagt momenteel 55,6%. Cofinimmo blijft van mening dat diversificatie een belangrijke factor is om het risico te beperken, echter wel onder bepaalde voorwaarden: de alternatieve activa moeten met name een stabiel rendementsprofiel voor een redelijk risiconiveau verlenen, en de vennootschap moet de menselijke middelen hebben om de hefboomen ervan te begrijpen en te beheersen, zodat de activa geleidelijk aan een kritieke omvang in onze portefeuille kunnen bereiken.

Zowel de sector van de rusthuizen als die van de cafés bezit deze eigenschappen en liet toe om het economisch risico dat eigen is aan onze vroegere exclusieve belangstelling voor kantoren te verkleinen.

België, en Brussel in het bijzonder, kent nog altijd een stabielere kantorenmarkt dan de meeste andere Europese markten. Deze stabiliteit werd echter in gevaar gebracht door de overvloed aan kredieten die ter beschikking werden gesteld aan promotoren en sommige buitenlandse investeerders, wat een buitensporige groei van de beschikbare oppervlakten heeft teweeggebracht.



Dit fenomeen is des te meer onrustwekkend aangezien de crisis van de voorbije twee jaar de vraag ernaar en de jobcreatie sterk heeft afgeremd, ondanks de aanzienlijk betere economische prestaties in België ten opzichte van de rest van Europa.

Het eerste weerwoord van Cofinimmo op deze ongekende volatiliteit bestond erin zich te concentreren op kantoorgebouwen die op langere termijn verhuurd worden in combinatie met een dynamisch commercieel beleid. Daarnaast zetten we onze diversificatie voort in een omgeving die gekenmerkt wordt door lage rentevoeten wat de kwaliteitsvolle vastgoedactiva zeer aantrekkelijk maakt en dus de concurrentie tussen de kopers van deze activa vergroot.

Een evenwichtige verhouding in de tijd tussen schulden en eigen vermogen is ook een constante bekommernis van onze vennootschap om de defensieve aard van ons risicoprofiel te versterken.

Voor het afgelopen jaar bedraagt het courant resultaat van Cofinimmo € 8,02 per aandeel (exclusief IAS 39), dit is een stijging van 7,4% in vergelijking met 2009. Het resultaat op de portefeuille bedraagt € -1,45 per aandeel.

Dankzij dit resultaat kan aan de Algemene Vergadering een ongewijzigd dividend per aandeel van € 6,50 worden voorgesteld, wat een bruto courant rendement van 6,67% biedt op basis van de slotkoers op 31 december 2010.

Bij een ongewijzigde situatie overweegt Cofinimmo vol vertrouwen een dividend van dezelfde orde te kunnen handhaven in de toekomst. Dit vooruitzicht is mogelijk, ondanks de lagere verwachtingen voor de resultaten van 2011. De vennootschap zal immers verschillende kantoorgebouwen opleveren die in 2010 verworven werden en die nog niet volledig verhuurd zijn. Deze gevolgen zullen niettemin deels gecompenseerd worden door een verminderde schuldenkost.

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks zal hen in staat stellen om makkelijker toegang te krijgen tot de kapitaalmarkten en hun vastgoedinvesteringsportefeuilles flexibeler te structureren. Het is ook beter afgestemd op de gelijkaardige buitenlandse wetgevingen die doorgaans 'Real Estate Investment Trusts' (REITs) genoemd worden.

De heer Jean Franken, Bestuurder en lid van het Directiecomité sinds 1997, belast met vastgoedzaken, kondigde aan dat hij op 1 juli 2011 zijn beroepsvaardigheden vaarwel wenst te zeggen. Onder zijn mobiliserende impuls integreerde Cofinimmo alle moderne methodes voor vastgoedbeheer waarbij dienstverlening aan de klanten en de bescherming op lange termijn van de waarde van de activa tot de belangrijkste aandachtspunten behoorden. Zijn inbreng was baanbrekend en de vennootschap zal er alles aan doen om de ervaring die in de loop van de voorbije 40 jaar werd opgebouwd ten dienste van de vastgoedsector en die hij met zijn teams kon delen, levend te houden. We danken hem van harte.

In deze moeilijkere tijden doet het personeel alle mogelijke inspanningen om de kosten binnen de perken te houden en zo goed mogelijk in te spelen op de minder gunstige marktvoorwaarden, met de constante zorg om het belang van onze aandeelhouders zo goed mogelijk te dienen en met respect voor al onze partners.

We danken hen voor hun inzet en zijn ook onze aandeelhouders dankbaar voor de steun en het vertrouwen die ze zijn blijven geven aan de vennootschap.

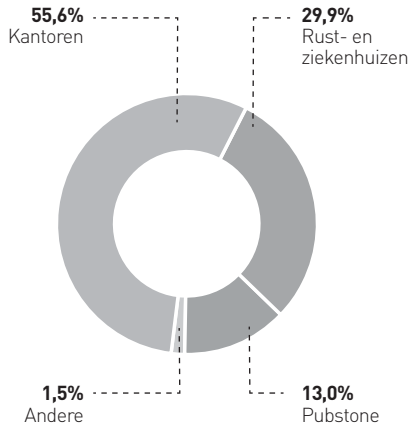
Brussel, 24 maart 2011.

Serge Fautré

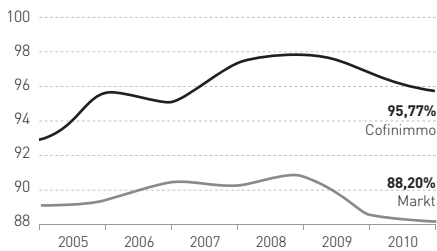
André Dirckx

beheersverslag > kerncijfers.

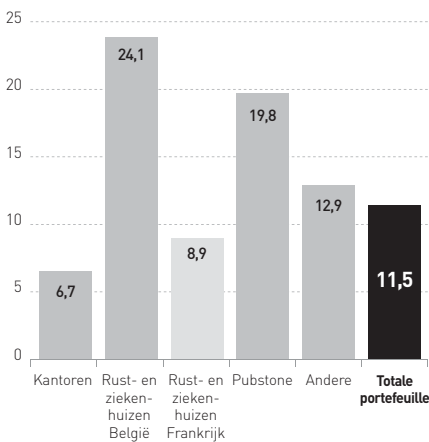
Uitsplitsing van het patrimonium in reële waarde (in %)



Evolutie van de bezettingsgraad van de geconsolideerde Cofinimmo portefeuille vs. de markt (in %)



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



11,5 jaar
De gewogen
resterende
huurlooptijd
van de
geconsolideerde
portefeuille.

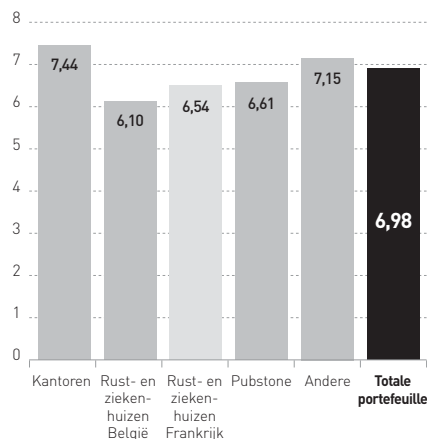
Algemene gegevens

(x € 1 000)	31.12.2010	31.12.2009
Vastgoedresultaat	214 320	214 294
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	184 996	185 186
Financieel resultaat	-72 094	-85 046
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	105 435	92 390
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-21 639	-59 940
Netto resultaat (aandeel Groep)	83 796	32 450
(in %)	31.12.2010	31.12.2009
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,80	0,80
Operationele marge	86,32	86,42
Gemiddelde rentevoet van de leningen ²	4,33	4,91
Schuldratio ³	47,50	49,97
Loan-to-Value ratio ⁴	50,26	52,81

Gegevens per aandeel - verwaterd

(in €)	31.12.2010	31.12.2009
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	8,02	7,47
IAS 39 impact	-0,93	-0,88
Netto courant resultaat – aandeel Groep	7,09	6,59
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,49	0,21
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁵	-1,94	-4,49
Netto resultaat – aandeel Groep	5,64	2,31

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep op zich worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies, in totale waarborg. ² Bankmarges en afschrijving van de kosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen. ³ Wettelijk ratio berekend als Financiële en andere schulden/Totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevals. ⁴ Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de financiële leasingvorderingen. ⁵ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit takts.

Bruto huurrendement (in %)**Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem¹**

(in € per aandeel)	2010	2009
EPRA Resultaat	8,02	7,47
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	106,09	107,30
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNAW)	98,21	100,00 ²
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,22%	6,46%
EPRA Aangepast NIR	6,12%	6,44%
EPRA Huurleegstand	4,44%	3,30%

Resultaten per segment

	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen	Pubstone ³	Andere ⁴	TOTAAL
Reële waarde van het patrimonium ⁵ (x € 1 000 000)	1 690,98	910,89	395,56	44,49	3 041,92
Bezettingsgraad ⁶	92,85%	100,00%	100,00%	100,00%	95,77%
Oppervlakte	837 239m ²	507 260m ²	343 648m ²	30 165m ²	1 718 312m²
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,44%	6,28%	6,61%	7,15%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,69%	6,25%	6,50%	5,60%	6,52%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ⁷ (in jaren)	6,7	17,6	19,8	12,9	11,5

Patrimonium

	2010	2009	2008	2007	2006
In reële waarde (x € 1 000 000)	3 041,92	3 040,74	3 134,38	2 799,87	2 306,83
Bezettingsgraad	95,77%	96,86%	97,85%	97,37%	95,13%
Oppervlakte	1 718 312m²	1 695 629m ²	1 615 857m ²	1 394 400m ²	1 061 167m ²

Geherwaardeerd netto-actief per aandeel⁸

(in €)	2010	2009	2008	2007	2006
In reële waarde	98,21	93,51	99,15	114,20	107,46
In investeringswaarde ⁹	102,56	98,06	104,08	119,52	112,51

Dividenden

(in €)	2010	2009	2008	2007	2006
Gewoon bruto	6,50	6,50	7,80	7,75	7,40
Gewoon netto	5,53	5,53	6,63	6,59	6,29
Preferent bruto	6,37	6,37	6,37	6,37	6,37
Preferent netto	5,41	5,41	5,41	5,41	5,41

¹ Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren van toepassing op de beursgenoteerde vastgoedondernemingen bepaald volgens de EPRA (www.epra.com) aanbevelingen. De overeenstemmende definities zijn terug te vinden op pagina 48. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks. ² Vóór verdeling van het dividend 2009; na verdeling bedraagt het € 93,51. ³ De subgroep Pubstone bezit 1 066 cafés in België en Nederland (zie pagina 38). ⁴ Semi-industriële gebouwen, handelspanden en een vrijetijdscub. ⁵ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk mutatierechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. ⁶ Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenmarkt bedraagt 88,20% (bron: CB Richard Ellis). ⁷ Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder. ⁸ Vóór verdeling. De berekening van het geherwaardeerd netto-actief is in lijn met de 'triple net NAV' berekening volgens de Best Practice Policy van EPRA - oktober 2010. ⁹ Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

beheersverslag

> strategie.

Vastgoedsegmenten

> kantoren

KLANTENBASIS

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

Cofinimmo staat zelf in voor het operationeel beheer van haar vastgoedpark en haar klanten-huurdersportefeuille. Quasi alle huurcontracten die ze afsluit met haar huurders zijn van het type *dubbel netto* wat inhoudt dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig ten laste van de eigenaar zijn. De interne medewerkers die instaan voor het commercieel beheer (*Account Management*) en het vastgoedbeheer (*Property Management*), die regelmatige en duurzame relaties met de klanten onderhouden, streven er in de eerste plaats naar om hen een totale vastgoedoplossing te bieden, bestaande uit kwaliteitsgebouwen, huurflexibiliteit en aanverwante diensten. Hun taak bestaat er tevens in de huurders bij te staan met raad aangaande de exploitatie van hun gehuurde ruimtes, en meer bepaald op energetisch en ecologisch vlak. Het team van het projectbeheer (*Project Management*) is verantwoordelijk voor het beheer van ontwikkelingsprojecten, zware renovaties en decoratie- of inrichtingswerken van de kantoorruimten. Aangezien dit beheer intern wordt gewaarborgd, bezit de onderneming te allen tijde een hoogkwalitatief gebouwenpatrimonium dat optimaal uitgebaat wordt en kan ze het naar wens en op de meest milieuvriendelijke manier herontwikkelen (zie tevens pagina 81).

Cofinimmo hanteert eveneens een zeer actief arbitragebeleid voor haar gebouwen. Enerzijds gaat de onderneming regelmatig over tot de verkoop van gebouwen met als doel in te gaan op de gunstige prijzen die derden er voor bieden in een markt waarvan ze de kenmerken en de commerciële trends, de exploitatiekosten en de bouw- of renovatiekosten goed kent. Gelijktijdig verwerft ze nieuwe gebouwen met de meest recente installaties en de beste energieprestaties of renoveert ze zelf oudere gebouwen om haar patrimonium te hernieuwen (zie boven). Als dusdanig verbetert de onderneming continu het algemene kwaliteitsniveau van haar patrimonium.

Onder ontwikkeling voor eigen rekening verstaat Cofinimmo de bouw of de grondige renovatie van gebouwen die op lange termijn zullen worden verhuurd en in de portefeuille worden gehouden. Het bedrag dat wordt geïnvesteerd in deze activiteit, die het mogelijk maakt het investeringsrendement te optimaliseren, blijft beperkt tot 10% van de reële portefeuillewaarde, teneinde het risicoprofiel van de onderneming niet te beïnvloeden.

LIGGING

BEPERKT HERONTWIKKELINGS- RISICO

> rust- en ziekenhuizen

LANGE TERMIJN HUURCONTRACTEN

GEEN OPERATIONEEL RISICO

In het kader van een weloverwogen beleid dat gericht is op het diversifiëren van haar investeringen en bijgevolg van haar risico's, maar tevens met als doel haar brede ervaring op het vlak van complex vastgoedbeheer uit te breiden naar een sector die te kampen heeft met een bijzonder grote nood aan dergelijke veelzijdige expertise, identificeerde Cofinimmo eind 2005 de sector van de **rust- en ziekenhuizen** als een veelbelovend vastgoedsegment. Deze investeringen genieten met name van een initieel rendement dat dicht aanleunt bij dat van kantoorgebouwen. Zij hebben echter huurcontracten met een langere looptijd en een goedkopere aankoopprijs per m². Dit segment berust overigens op een reële behoefte, die steeds toeneemt omwille van de evolutie van de bevolking, en biedt bijgevolg een belangrijk expansiepotentieel. Zowel in België als in Frankrijk, waar de onderneming sinds 2008 actief is, is de sector van de rust- en ziekenhuizen op nationaal en regionaal niveau gereguleerd. Dit beschermt de toegang tot de sector en de inkomsten van de uitbaters.

Concreet verwerft Cofinimmo het vastgoedpatrimonium van uitbaters van (private of publieke) zorginstellingen die genieten van een uitstekende reputatie op het gebied van zowel hun exploitatie als hun evenwichtige financiële situatie. Op deze manier kunnen zij zich concentreren op hun professionele activiteit en de financiële middelen vrijmaken om hun expansie te financieren. Cofinimmo verhuurt de gebouwen onmiddellijk aan hen terug op lange en zelfs zeer lange termijn (doorgaans 12 jaar in Frankrijk, 27 jaar in België). Bovendien begeleidt Cofinimmo deze ondernemingen in hun expansie door bestaande instellingen te renoveren of nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze renovatie- en nieuwbouwprojecten worden beheerd door de Project en Property Managers binnen de onderneming. Hun taak bestaat eruit te waken over de goede uitvoering van de werken en aan de uitbaters aanbevelingen te doen die gericht zijn op het optimaliseren van het duurzaamheidskarakter van het vastgoed. Dankzij hun lange looptijd leveren de ondertekende huurcontracten, die allemaal jaarlijks geïndexeerd zijn, een stabiele cashflow op lange termijn op. Cofinimmo heeft in alle gevallen slechts één huurder/huurdebiteur en één enkel huurcontract en draagt geen enkel risico dat verband houdt met de professionele uitbating van de rusthuizen. Behoudens uitzonderingen zijn de rust- en verzorgingstehuizen verhuurd aan uitbatende groepen die elk talrijke sites exploiteren. De huurcontracten worden ofwel afgesloten met de moederonderneming van de uitbatende groep, ofwel door deze onderneming gewaarborgd.

Overigens zijn nagenoeg alle huurcontracten *triple net* contracten wat betekent dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig door de huurder worden gedragen, wat het perspectief op een lange termijn aanwezigheid van de uitbater biedt.

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

> exploitatiegebouwen

> publiek-private
samenwerkingsverbanden (PPS)

LANGETERMIJN
HUURCONTRACTEN

GEEN
OPERATIONEEL RISICO

FINANCIËLE
LEASING OP LANGE TERMIJN

Cofinimmo wenst eveneens lange termijn vastgoedsamenwerkingen met ondernemingen uit te bouwen voor hun exploitatiegebouwen. Via deze samenwerkingen verwerft ze het vastgoedpatrimonium van ondernemingen en verhuurt ze hen dit gelijktijdig op middellange of lange termijn terug. Dat is het geval voor de **Pubstone** portefeuille die in 2007 werd aangekocht van en verhuurd met een kadercontract aan AB InBev voor een gemiddelde oorspronkelijke looptijd van 23 jaar en die bestaat uit kleine gebouwen die geografisch verspreid liggen.

Zoals dit het geval is voor de rusthuizen, zijn ook deze vastgoedsamenwerkingen bedoeld om de ondernemingen te bevrijden van de financieringslast van hun vastgoedpatrimonium. De operationele exploitatie komt echter exclusief toe aan de huurder. Ofwel is Cofinimmo (haar *Pubstone* filiaal) beperkt verantwoordelijk voor het onderhoud ofwel staat de huurder er volledig voor in.

Dankzij zijn ligging en zijn relatief lage aankoopprijs per vierkante meter ten opzichte van kantoren, biedt dit type vastgoed over het algemeen een gunstig herontwikkelingspotentieel en een aantrekkelijke grondwaarde.

De overheid heeft een steeds grotere behoefte om gebouwen te renoveren of te bouwen om zo kwalitatief betere ruimten voor collectief gebruik of betere werkomstandigheden te creëren. Ze wenst de verantwoordelijkheid voor de bouw en het onderhoud van deze gebouwen uit handen te geven. De **Publiek-Private Samenwerking** is één van de mogelijkheden voor dergelijke behoeften. Daar Cofinimmo constant op zoek is naar stabiele investeringen met weinig risico's en ze zich bewust is van de rol die ze kan spelen bij de renovatie en de duurzame verbetering van het patrimonium in het stedelijk milieu, investeert ze in dit type projecten, zelfs voor niet-traditionele gebouwen zoals gerechtshoven, brandweerkazernes of politiecommissariaten. Deze transacties resulteren over het algemeen in financiële leasingcontracten en verlenen Cofinimmo de definitieve eigendom van de gebouwen niet¹.

De strategie
van Cofinimmo
streeft naar waardecreatie
voor haar aandeelhouders,
het uitbouwen van een
solide vertrouwensrelatie
met haar klanten en een
duurzaam beheer van
haar patrimonium.

¹ Cofinimmo geniet niet van de restwaarde omwille van de toekenning van een aankoopoptie aan de tegenpartij op het einde van het contract.

In de 4
investeringssegmenten
wordt de strategie
uitgevoerd dankzij de
knowhow van eigen
Project en Property
Management
teams.

Geografische aanwezigheid

Tot 2006 was Cofinimmo uitsluitend aanwezig in België. In 2007 heeft de onderneming zich tevens gevestigd in Nederland (deel van de Pubstone portefeuille) en in 2008 in Frankrijk (rust- en ziekenhuizen). In beide gevallen gebeurde dit aan de hand van lange termijn samenwerkingen met huurders-uitbaters.

Vanuit geografisch standpunt geeft Cofinimmo er enerzijds de voorkeur aan zich te vestigen in buurlanden van België en anderzijds een vestigingsritme te volgen dat de onderneming toelaat een gedegen kennis op te doen van de gekozen buitenlandse vastgoedmarkten.

Indien in deze landen een fiscaal regime van *REIT* (Real Estate Investment Trust) bestaat, dat gelijkaardig is aan dat van de Vastgoedbevak, dan zal de voorkeur van Cofinimmo naar deze landen uitgaan.

Investeringscriteria

Cofinimmo heeft meer dan 25 jaar ervaring op het vlak van vastgoedinvesteringen. Enkel aankoopdossiers die positieve financiële perspectieven bieden, het risicoprofiel van de onderneming verbeteren en het uitkeringsbeleid voor haar aandeelhouders ondersteunen, worden weerhouden. De beslissingen steunen op nauwkeurige evaluatiemodellen die opgebouwd zijn rond precieze financiële criteria. Voor acquisities van gebouwen waarvan de *investeringswaarde* binnen het portefeuillegemiddelde ligt en waaraan geen specifieke financiering gekoppeld is, wordt het beslissingscriterium bepaald door de geactualiseerde waarde (tegen de gewogen gemiddelde kost van het eigen vermogen en de schuld), van de door de exploitatie van het gebouw gerealiseerde cashflow op lange termijn en de restwaarde, vergeleken met de aanschaffingsprijs, kosten inbegrepen. Behoudens in het geval dat Cofinimmo niet de definitieve eigenaar van het gebouw is of het op het einde van het huurcontract gratis of voor een vast bedrag aan een derde overdraagt (zoals bijvoorbeeld in de meeste Publiek-Private Samenwerkingsverbanden), maakt de onderneming een behoedzame schatting van de restwaarde. Voor grootschalige operaties (>7% van de waarde van het patrimonium) of operaties waaraan een specifieke financieringsstructuur gekoppeld is, bestudeert de onderneming bovendien de gemiddelde waardecreatie op 5 jaar van het *netto courant resultaat* per aandeel en van de *geherwaardeerde netto-actiefwaarde* per aandeel.

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

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

Commercieel beleid en diensten aan de huurders

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

Zij biedt haar klanten flexibiliteit inzake de voorwaarden en de looptijd van de lopende contracten. Gezien de huidige economische omgeving is deze flexibiliteit onontbeerlijk voor haar huurders daar ze zich snel moeten aanpassen aan veranderingen (fusies, overnames, herstructureringen, ...) en aan de steeds evoluerende vereisten op het gebied van gebouwenfunctionaliteit (nieuwe technologieën, toegankelijkheid, comfort, verbruik, ...).

Concreet biedt Cofinimmo hen de mogelijkheid om de gehuurde oppervlakte te verkleinen, te vergroten of binnen de portefeuille te verhuizen, zonder de modaliteiten en voorwaarden van het huurcontract uit het oog te verliezen. De onderneming benut hiervoor optimaal de belangrijke omvang van haar portefeuille en het hieruit voortvloeiende concurrentievoordeel.

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

Elke klant kiest vrij van welke diensten hij gebruik wil maken. Deze diensten worden aangeboden aan competitieve prijzen, conform de marktpraktijken. Dankzij deze *one-stop-shopping*, die bijdraagt tot klantenbinding, wint de klant aan doeltreffendheid. Bovendien staat een interne *Help Desk* dienst in voor het centraliseren van de klachten van de huurders en het doorverwijzen naar de juiste onderaannemers en de interne Property Manager van het gebouw. Deze laatste is als uniek aanspreekpunt verantwoordelijk voor de aanbestedingen, de opvolging van de werken en de kwaliteitscontrole ervan.

Beleid gericht op intern beheer

Cofinimmo is overtuigd van de meerwaarde die het intern beheren van haar vastgoed en, voor haar kantorenportefeuille, de operationele activiteiten voor haar klanten vertegenwoordigt.

In haar 4 investeringssegmenten voert zij haar strategie uit dankzij de knowhow van haar eigen Project Management en Property Management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders.

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

Financiële strategie

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

Dankzij het behoud van een goede bezettingsgraad, het verlagen van de kosten verbonden aan niet-verhuurde ruimten, het investeren in kwaliteitsprojecten en het volgen van een beleid gericht op vastgoedpartnerships, kan de Groep met een redelijke voorspelbaarheid operationele resultaten neerzetten die de nodige basis leggen voor de operationele cashflow.

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

Hoewel het wettelijk statuut van Vastgoedbevak een *schuldratio* van 65% toelaat (schulden op het actief totaal), heeft Cofinimmo als beleid, overeengekomen in samenspraak met haar bankpartners, een financiële schuldratio (netto financiële schulden op de *reële waarde* van de vastgoedportefeuille en van de financiële leasingvorderingen) van om en bij 50% te handhaven (zie hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen"). Deze keuze werd meer bepaald genomen op basis van de lange resterende huurlooptijden en gaat gepaard met voorzichtige renteafdeckingsmaatregelen. Dit biedt uiteindelijk een globaal coherent financieel bedrijfsprofiel, een grotendeels voorspelbaar netto courant resultaat en een geringe risicoblootstelling, behoudens extreme externe gebeurtenissen.

In overeenstemming met het principe van Real Estate Investment Trust en het wettelijk Vastgoedbevak-statuuut, keert Cofinimmo het merendeel van haar courante resultaten aan haar aandeelhouders uit onder de vorm van dividenden. De economische afschrijving van de gebouwen wordt niet in mindering gebracht in de berekening van deze resultaten. Deze afschrijving wordt echter wel in beschouwing genomen in het *resultaat op de portefeuille* gezien de vastgoeddeskundigen de leeftijd van de gebouwen en de kosten van komende renovaties in hun expertises incalculeren. Tijdens periodes van stagnerende markthuurprijzen weegt deze economische afschrijving zwaarder door op de expertisewaarden en bijgevolg op het resultaat op de portefeuille van Cofinimmo.

beheersverslag

> samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekeningen.

Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x € 1 000)

	2010	2009
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Bruto huurinkomsten	199 634	201 214
Met verhuur verbonden kosten	-4 542	-3 354
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 092	197 860
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	21 108	17 655
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-258	-101
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 622	-1 120
Vastgoedresultaat	214 320	214 294
Technische kosten	-3 269	-3 856
Commerciële kosten	-1 357	-1 475
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 334	-1 806
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	206 360	207 157
Beheerkosten vastgoed	-15 031	-15 602
Operationeel vastgoedresultaat	191 329	191 555
Algemene kosten van de vennootschap	-6 333	-6 369
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	184 996	185 186
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	6 036	21 376
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-64 373	-94 121
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-13 757	-12 301
Belastingen	-7 224	-7 283
Netto courant resultaat³	105 678	92 857
Minderheidsbelangen	-243	-467
Netto courant resultaat – aandeel Groep	105 435	92 390
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7 253	2 956
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-28 288	-64 850
Exit taks	-205	1 482
Resultaat op de portefeuille	-21 240	-60 412
Minderheidsbelangen	-399	472
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-21 639	-59 940
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	83 796	32 450

Aantal aandelen

	31.12.2010	31.12.2009
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 667 092	12 705 070
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 249 310	1 326 693
Aantal gewone aandelen in omloop	13 614 485	12 682 696
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 249 310	1 326 693
TOTAAL AANTAL AANDELEN DEELGERECHTIGD IN HET RESULTAAT VAN DE PERIODE	14 863 795	14 009 389

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2010 en 31.12.2009 respectievelijk K€ 7 530 en K€ 21 376. ² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2010 en 31.12.2009 respectievelijk K€ -79 624 en K€ -106 421. ³ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en de exit taks.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 31.12.2010 bedragen de gecumuleerde **huurinkomsten** € 195,1 miljoen, tegenover € 197,9 miljoen op 31.12.2009, hetzij 1,4% minder. Het **vastgoedresultaat** is daarentegen stabiel gebleven op € 214,3 miljoen. Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gezakt met 1,6%, voornamelijk door de huurleegstand. Op 31.12.2010 bedraagt de **bezettingsgraad** 95,77% voor de globale portefeuille en 92,85% voor de kantorenportefeuille.

De verhouding van de directe en indirecte **operationele kosten** tot de gemiddelde patrimoniumwaarde blijft op 31.12.2010 constant op 0,80%.

Het **operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)** blijft eveneens nagenoeg ongewijzigd op € 185,0 miljoen.

Het **financieel resultaat** verbetert daarentegen van € -85,0 miljoen op 31.12.2009 naar € -72,1 miljoen op 31.12.2010. Deze verbetering is voornamelijk te danken aan de dalende interestlasten tussen die 2 periodes: deze bedroegen € -63,3 miljoen op 31.12.2010 tegenover € -79,7 miljoen op 31.12.2009. Dit wordt enerzijds verklaard door de daling van het gemiddeld schuldenniveau (€ 1 577,0 miljoen op 31.12.2010 tegen € 1 713,1 miljoen op 31.12.2009) en anderzijds door de daling van de gemiddelde interestvoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode (4,33%¹ in 2010 tegen 4,91% in 2009).

De **herwaardering van de optionele financiële instrumenten** leidt tot een netto latent verlies van € 13,8 miljoen op 31.12.2010, te vergelijken met een netto latent verlies van € 12,3 miljoen op 31.12.2009. De balanspost van het eigen vermogen "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten"², waaronder de variaties in de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, daalt van € -47,1 miljoen op 31.12.2009 naar € -60,1 miljoen op 31.12.2010 onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag zal in de komende jaren progressief uit deze rubriek afgeboekt worden, op het ogenblik van de eventuele stijging van de rentevoeten of ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De **belastingen** (€ -7,2 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen (voornamelijk *Pubstone* NV) die niet van het fiscale Vastgoedbevak-stelsel genieten.

Op 31.12.2010 bedraagt het **netto courant resultaat – aandeel van de Groep** € 105,4 miljoen tegenover € 92,4 miljoen op 31.12.2009 (+14,1%). Zonder de negatieve impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 119,2 miljoen tegen € 104,7 miljoen op 31.12.2009 (+13,9%). Aangezien het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode tussen deze 2 data is gestegen met 6,1%, komt dit per aandeel neer op € 8,02 te vergelijken met € 7,47 op 31.12.2009 (+7,4%).

Op 31.12.2010 blijft het **resultaat op de portefeuille** negatief (€ -21,6 miljoen) maar in mindere mate dan in 2009 (€ -59,9 miljoen). Het omvat een **gerealiseerde** meerwaarde op verkopen van € 7,3 miljoen tegenover € 3,0 miljoen op 31.12.2009, evenals een **negatieve variatie in de reële waarde** van de portefeuille, variaties in de voorziening voor exit taks inbegrepen, van € 28,5 miljoen, te vergelijken met een negatieve variatie van € 63,4 miljoen op 31.12.2009. De variatie in de reële waarde van de portefeuille – aandeel van de Groep bedraagt € -1,94 per aandeel op 31.12.2010 tegen € -4,49 per aandeel voor dezelfde periode in 2009.

Het **netto resultaat – aandeel van de Groep** vertaalt zich in een winst van € 83,8 miljoen tegenover € 32,5 miljoen op 31.12.2009. **Per aandeel** bedraagt dit netto resultaat € 5,64 tegen € 2,31.

¹ De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 63,3 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 5,0 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 577,0 miljoen). ² De rubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten" is opgenomen in de rubriek "Reserves" van de balans.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa	3 304 794	3 308 866
Goodwill	164 012	163 924
Immateriële vaste activa	1 427	1 984
Vastgoedbeleggingen	3 041 916	3 040 736
Andere materiële vaste activa	539	723
Financiële vaste activa	38 522	34 470
Vorderingen financiële leasing	58 349	66 956
Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	73
Vlottende activa	77 112	93 818
Activa bestemd voor verkoop	170	755
Financiële vlottende activa	9 227	8 603
Vorderingen financiële leasing	2 780	2 762
Handelsvorderingen	18 864	12 490
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22 137	46 730
Kas en kasequivalenten	3 265	2 343
Overlopende rekeningen	20 669	20 135
TOTAAL ACTIVA	3 381 906	3 402 684
Eigen vermogen	1 466 878	1 409 057
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 459 781	1 400 904
Kapitaal	796 528	750 715
Uitgiftepremie	513 093	479 541
Reserves	66 364	138 198
Nettoresultaat van het boekjaar	83 796	32 450
Minderheidsbelangen	7 097	8 153
Verplichtingen	1 915 028	1 993 627
Langlopende verplichtingen	1 448 760	1 587 615
Voorzieningen	19 234	17 766
Langlopende financiële schulden	1 226 815	1 381 474
Andere langlopende financiële verplichtingen	69 693	51 522
Uitgestelde belastingen	133 018	136 853
Kortlopende verplichtingen	466 268	406 012
Kortlopende financiële schulden	313 730	244 659
Andere kortlopende financiële verplichtingen	62 780	63 233
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62 631	69 555
Overlopende rekeningen	27 127	28 565
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 381 906	3 402 684

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **reële waarde** ('fair value') van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans door de toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de *investeringswaarde* af te trekken. Op 31.12.2010 bedraagt de reële waarde € 3 041,9 miljoen, in vergelijking met € 3 040,7 miljoen op 31.12.2009.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille¹ bedraagt € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 in vergelijking met € 3 151,0 miljoen op 31.12.2009 (zie ook pagina 120).

¹ De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

beheersverslag

> statutaire resultaatsbestemming.

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 29.04.2011 voor om de jaarrekeningen per 31.12.2010 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in onderstaande tabel en de volgende dividenden uit te keren:

- € 6,50 bruto, i.e. € 5,53 netto per gewoon aandeel;
- € 6,37 bruto, i.e. € 5,41 netto per bevoorrecht aandeel.

De data en modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld op pagina 106. De hierop ingehouden *roerende voorheffing* bedraagt 15%.

Op 31.12.2010 bezat de Cofinimmo Groep 52 607 eigen gewone aandelen, allen eigendom van Cofinimmo NV. De Raad van Bestuur stelt voor om het recht op dividend voor boekjaar 2010 van 34 785 eigen gewone aandelen op te schorten in het kader van het aandelenoptieplan van de onderneming en het recht op dividend van de 17 822 resterende eigen aandelen te annuleren. De vergoeding van het kapitaal is gebaseerd op het aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop op 24.03.2011. De eventuele conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de conversieperiode gaande van 22.03.2011 tot 31.03.2011, kunnen de vergoeding van het kapitaal nog wijzigen.

In naleving van Artikel 27 van het *Koninklijk Besluit van 07.12.2010*, ligt de voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst (zie pagina 168). Volgend op de voorgestelde vergoeding voor het kapitaal voor boekjaar 2010 ten bedrage van € 96,45 miljoen, wordt het totaal bedrag van de reserves en van het statutair resultaat van Cofinimmo NV negatief ten belope van € 31,35 miljoen, terwijl

het nog uitkeerbaar bedrag zoals bepaald door Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen € 95,17 miljoen bedraagt (zie eveneens pagina 168).

Anderzijds werd, omwille van de redenen vermeld op pagina 54, een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen op 29.03.2011 om aan de Aandeelhouders voor te stellen om de rubriek "Uitgiftepremies", gelijkwaardig aan het maatschappelijk kapitaal, te verminderen door overdracht naar de rubriek "Overgedragen resultaat van vorige boekjaren" voor een bedrag van € 214 087 000. Deze overdracht zal gebeuren na een termijn van minstens 2 maanden na de beslissing van deze Vergadering, overeenkomstig de voorwaarden voorzien voor een kapitaalsvermindering in Artikel 613 van het Wetboek van Vennootschappen. Bijgevolg zal enerzijds het uitkeerbaar bedrag met eenzelfde bedrag verhoogd worden en zal het totaal bedrag van de statutaire reserves en van het overgedragen resultaat van Cofinimmo NV opnieuw positief worden, en zal anderzijds het geheel gevormd door het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies verminderen.

Ter herinnering, het geconsolideerd netto courant resultaat (aandeel Groep) bedraagt € 105,4 miljoen en het geconsolideerd *netto resultaat* (aandeel Groep) € 83,8 miljoen. De pay out ratio op het geconsolideerd netto courant resultaat (exclusief IAS 39) bedraagt 81% (t.o.v. 87% voor 2009).

Rekening houdend met bovenvermelde elementen stelt de Raad van Bestuur dus voor om de bedragen van de bruto dividenden voor de gewone en bevoorrechte aandelen niet te wijzigen.

Resultaatverwerking (in €)

	2010	2009	2008
A. NETTO RESULTAAT	20 974 317,52	20 450 703,52	-27 330 308,39
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKking VAN DE RESERVES	75 843 003,53	70 761 898,86	129 590 083,41
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			-14 500 246,63
Vorige boekjaren			-14 500 246,63
Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed¹	159 474 294,49	100 518 547,16	80 361 749,84
Boekjaar	131 693 063,36	56 825 243,82	80 361 749,84
Vorige boekjaren	27 781 231,13	43 693 303,34	
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-357 866,95	-738 787,23	-849 778,56
Boekjaar	-357 866,95	-738 787,23	-849 778,56
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	7 070 066,00		
Boekjaar	7 070 066,00		
Onttrekking van de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	1 311 920,00		
Boekjaar	1 311 920,00		
Toevoeging aan andere reserves	-226 102,50	-188 792,50	-170 274,00
Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-91 429 307,51	-28 829 068,57	64 748 632,76
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL	-96 452 257,20	-90 888 558,41	-101 958 331,03
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL ANDERE DAN C	-365 064,00	-324 044,00	-301 444,00
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT²	260 579 825,44	151 609 635,87	117 201 402,57

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

beheersverslag
 > transacties en
 verwezenlijkingen in 2010.

totale portefeuille.

Op 31.12.2010 bedraagt de *reële waarde*¹ van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium € 3 041,92 miljoen en de *investeringswaarde*² € 3 153,17 miljoen. Het patrimonium bestaat uit 1 268 gebouwen, goed voor een totale bovengrondse huuroppervlakte van 1 718 312m². De kantoren vertegenwoordigen 55,6%³ van het patrimonium, de rusthuizen 29,9% en de *Pubstone* portefeuille 13,0%. De andere investeringssectoren zijn niet significant (1,5%). De gebouwen zijn hoofdzakelijk gelegen in België (83,5%). De gebouwen gelegen in het buitenland betreffen, enerzijds, de investeringen in de zorg- en gezondheidssector in Frankrijk (11,7%) en, anderzijds, de Nederlandse *Pubstone* portefeuille (4,8%).

Voor de toepassing van de commerciële, investerings- en desinvesteringsstrategie tijdens het boekjaar 2010, spitste Cofinimmo zich toe op de arbitrage van haar kantorenportefeuille, de verdere uitbouw van haar rusthuizenpatrimonium en klantenbinding.

Deze beleidsacties lieten de onderneming toe haar investeringsprogramma te financieren, het risicoprofiel van de portefeuille te verbeteren en een hoge bezettingsgraad te behouden.

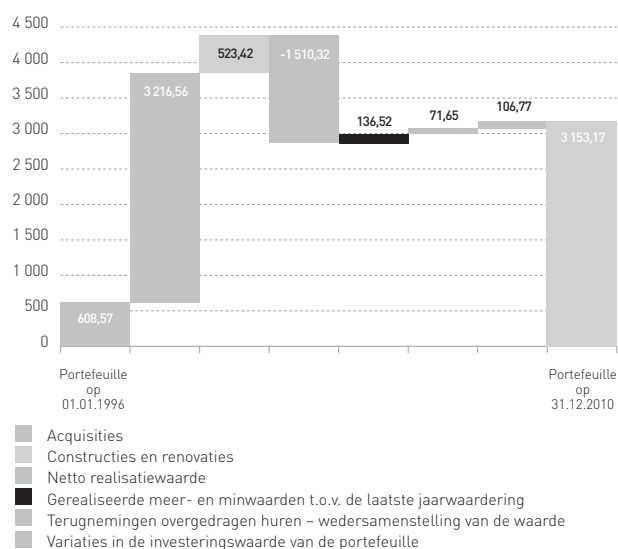
De gerealiseerde meerwaarde op de verkopen bedraagt 6%.

In 2010 realiseerde Cofinimmo voor € 100 miljoen aan verkopen en voor € 102 miljoen aan investeringen.

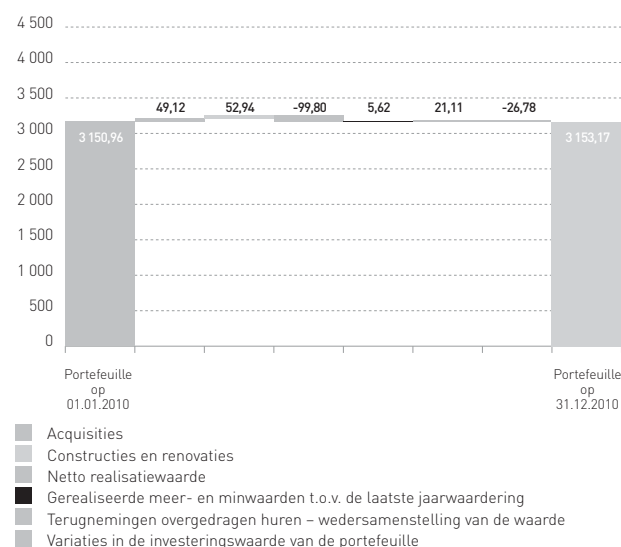
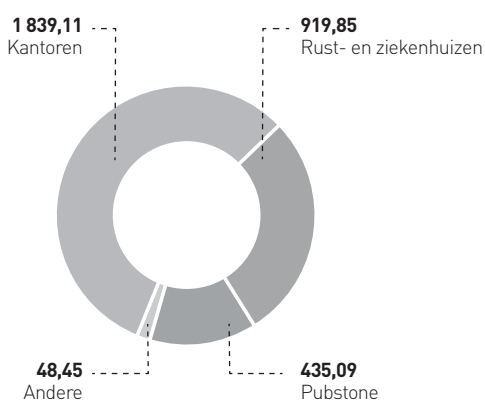
¹ De reële waarde wordt bekomen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van transactiekosten (hoofdzakelijk mutatierechten) af te trekken. ² De investeringswaarde is de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs verkregen kan worden in normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende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

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille 1996-2010¹

(x € 1 000 000)

**Evolutie van de geconsolideerde portefeuille in 2010¹**

(x € 1 000 000)

**Acquisitieprijs (x € 1 000 000)****Evolutie van de portefeuille**

Sinds haar erkenning als Vastgoedbevak in 1996 heeft de Cofinimmo Groep voor € 3 740 miljoen aan investeringen gedaan. Bovendien bewerkstelligde ze verkooptransacties voor in totaal € 1 510 miljoen. Daarbij werd een gemiddelde meerwaarde (vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten en na aftrek van de gerealiseerde minwaarden) van +9,94% geboekt in vergelijking met de laatste jaarlijkse expertises (in investeringswaarde) die aan deze verkopen voorafgingen. Tijdens het jaar 2010 bedroeg dit gemiddelde +5,97%.

Acquisities

In 2010 investeerde Cofinimmo in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van € 49,12 miljoen, waarvan € 3,11 miljoen in de kantorensector², € 45,38 miljoen in de rusthuizensector, € 0,49 miljoen in de Pubstone portefeuille en tot slot € 0,14 miljoen in het overige segment.

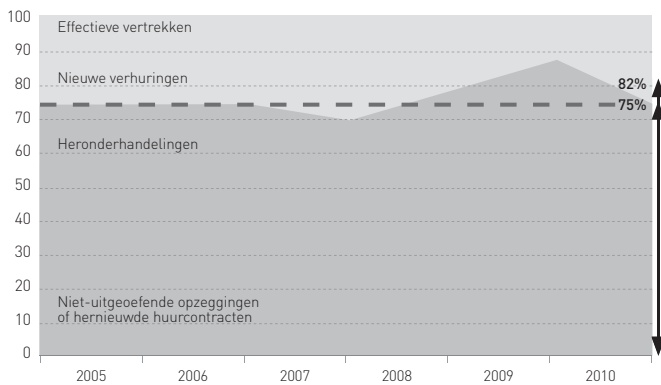
Desinvesteringen

Ter uitvoering van haar beleid gericht op portefeuillearbitrage, verkocht Cofinimmo voor een totaal netto verkoopbedrag³, d.w.z. na aftrek van verkoopkosten en -commissies, van € 99,80 miljoen aan activa (hoofdzakelijk kantoorgebouwen). Voor elk één van de transacties werd een meerwaarde geboekt t.o.v. de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en de totale gewogen gemiddelde meerwaarde bedroeg 5,97%.

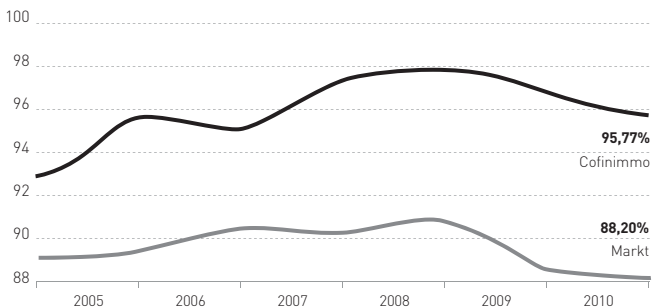
Bouw- en renovatiewerken⁴

De onderneming investeerde in 2010 voor een totaal bedrag van € 52,94 miljoen in bouw- en renovatiewerken. Hiervan werd € 14,34 miljoen besteed aan de kantorenportefeuille, € 35,21 miljoen in de rusthuizensector, € 2,59 miljoen aan de Pubstone portefeuille en tot slot € 0,80 miljoen in het overige segment.

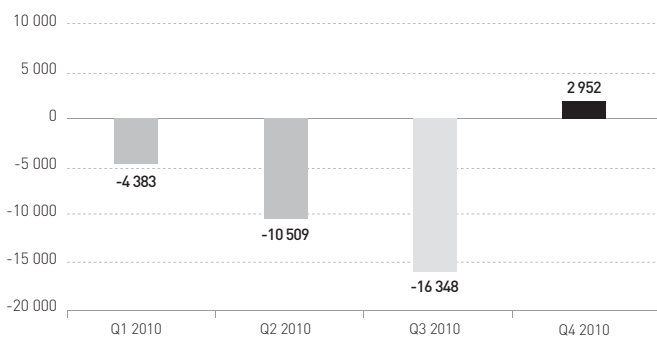
¹ In investeringswaarde. ² Het betreft hoofdzakelijk de aankoop van parkeerplaatsen aanpalend aan een bestaand kantorencomplex. ³ De totale bruto verkoopprijs van de verkochte activa bedraagt € 100,52 miljoen, dat is 6,7% boven hun totale investeringswaarde. ⁴ Zie tevens Bijlage 21 op pagina 146.

Risicobeheer van de huurleegstand (in %)**Commerciële resultaten**

Het huurleegstandsrisico waarmee Cofinimmo elk jaar geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 8% van de totale portefeuille en 12 tot 15% van de kantorenportefeuille alleen. Huurcontracten waarvan de kans op beëindiging hoog wordt ingeschat, worden extra veiliggesteld door de commerciële teams. In 2010 werd 75% van dit huurleegstandsrisico gevrijwaard dankzij onderhandelingen, niet-uitgeoefende opzeggingen en hernieuwingen van aflopende huurcontracten. Dit percentage loopt op tot 82% indien de nieuwe verhuringen die tijdens het jaar afgesloten werden en in voege traden eveneens in beschouwing genomen worden. Aldus werden van de 7% huurcontracten (totale portefeuille) die in 2010 als 'risicovol' beschouwd werden 5,7% veiliggesteld.

Evolutie van de bezettingsgraad Cofinimmo vs. de Brusselse kantorenmarkt¹ (in %)

De *bezettingsgraad*² van de kantorenportefeuille (92,85%) ligt nog steeds boven het marktgemiddelde (88,20% - bron: CB Richard Ellis). Dit getuigt van het succes van de commerciële strategie van Cofinimmo die zich toespitst op een hechte vertrouwensrelatie met haar klanten en draagt bij tot een gunstige evolutie van de *operationele marge*. Bovendien heeft de diversificatie in de rusthuizensector en de Pubstone portefeuille, waarvan de bezettingsgraad 100% bedraagt, een positieve impact op de globale bezettingsgraad (die 95,77% bedraagt) en verbetert ze de risicospreiding van de portefeuille.

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

Het patrimonium van Cofinimmo kent in 2010 -bij reële samenstelling³- een negatieve variatie in de reële waarde van 0,9%, wat neerkomt op een bedrag van € 28,3 miljoen. Echter, in tegenstelling tot de eerste 3 kwartalen van het jaar, is de variatie in de waarde van de portefeuille positief in het vierde kwartaal 2010.

Deze waardedaling is op jaarbasis als volgt samengesteld:

- de segmenten "Kantoren" en "Andere" noteren een negatieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € 61,7 miljoen en € 0,5 miljoen;
- de sectoren "Rusthuizen België", "Rusthuizen Frankrijk" en "Pubstone" noteren een positieve variatie in de reële waarde van respectievelijk € 11,2 miljoen, € 20,9 miljoen en € 1,6 miljoen.

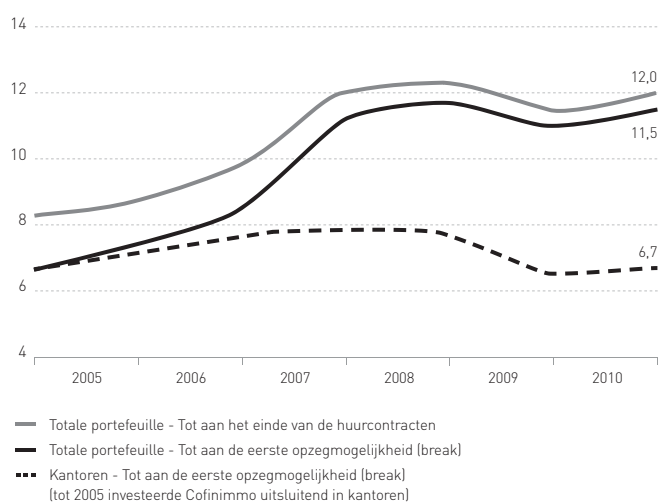
Segment	Variatie in de reële waarde op 1 jaar	Geografische en sectoriële spreiding
Kantoren	-3,6%	55,6%
Brussel Leopold/Louizawijk	-5,9%	14,9%
Brussel Centrum/Noord	-0,3%	7,8%
Brussel Gedecentraliseerd	-4,8%	20,8%
Brussel Periferie & Satellieten	-0,7%	4,9%
Antwerpen	-3,6%	3,5%
Andere Regio's	0,9%	3,6%
Rust- en ziekenhuizen	3,5%	29,9%
België	2,0%	18,2%
Frankrijk	5,8%	11,7%
Pubstone	0,7%	13,0%
België	0,9%	8,2%
Nederland	0,3%	4,8%
Andere	-1,2%	1,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	-0,9%	100,0%

De oorzaak van de waardevermindering van de kantorenportefeuille is tweevoudig:

- het overaanbod van kantooroppervlaktes belet een stijging van de huurprijzen en leidt tot een langere leegstandsperiode vóór herverhuring en een verhoging van de huurkortingen die de toekomstige huurder bij het afronden van de transactie eist;
- de waarde van de gebouwen die weldra een belangrijke renovatie moeten ondergaan, wordt neerwaarts herzien; dit is het geval voor de gebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17.

¹ Bron: CB Richard Ellis. ² De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van deze contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden van de leegstaande oppervlakten. Deze laatste worden berekend op basis van het niveau van de gangbare huurprijzen op de markt. ³ D.w.z. met inbegrip van de verwezenlijkte investeringen en desinvesteringen.

Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten (in aantal jaren)



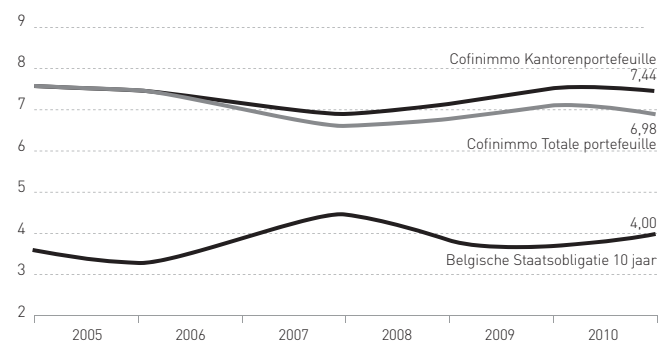
Deze waardevermindering wordt op het globale portefeuilleniveau deels beperkt dankzij:

- de indexering van de huurcontracten;
- een hoge bezettingsgraad (95,77% op 31.12.2010);
- een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, die gestegen is van 6,7 jaar (eind 2004) naar 7,7 jaar (eind 2006) en tenslotte naar 11,5 jaar eind 2010.

Dit is een buitengewoon hoog niveau binnen de Europese vastgoedvennootschappen¹.

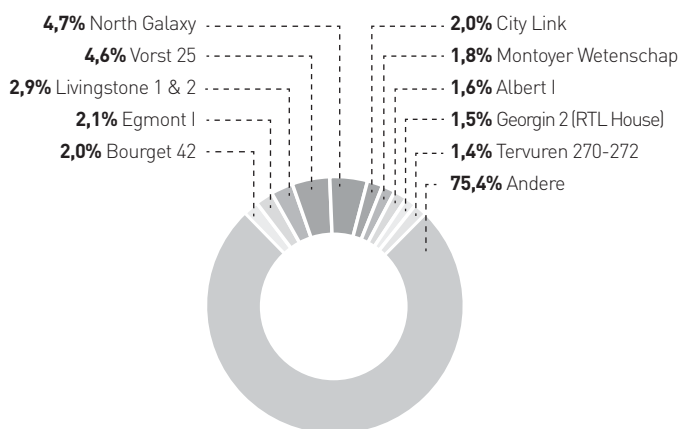
De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2010 bedraagt 11,5 jaar² indien elke huurder zijn contract bij de eerste mogelijke opzegoptie (*break*) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 12,0 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. als alle huurders tot aan het contractueel einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

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



Risicodiversificatie is één van de hoofdkenmerken van Vastgoedbevaks³. De portefeuille van Cofinimmo is evenwichtig samengesteld, het grootste gebouw vertegenwoordigt slechts 4,7% van de geconsolideerde portefeuille.

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



Belangrijkste klanten - in contractuele huurbedragen (in %)

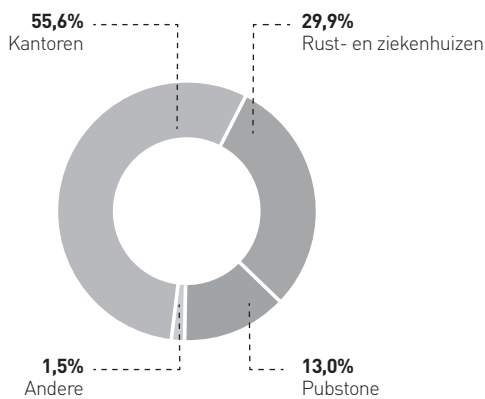
AB InBev Group	13,5%
Regie der Gebouwen (Belgische Staat)	11,6%
Korian Groep	8,9%
Internationale openbare sector	7,3%
Armonia	6,6%
TOP 5 huurders	47,9%
Senior Living Group	5,3%
AXA Groep	5,1%
Dexia	3,1%
Méditer	2,6%
IBM Belgium (IBM Groep)	2,4%
TOP 10 huurders	66,4%
TOP 20 huurders	76,6%
Andere	23,4%
TOTAAL	100,0%

¹ Bron: Standard & Poor's. ² Voor de kantoren alleen: 6,7 jaar. ³ Cf. Art. 38 van het KB van 07.12.2010.

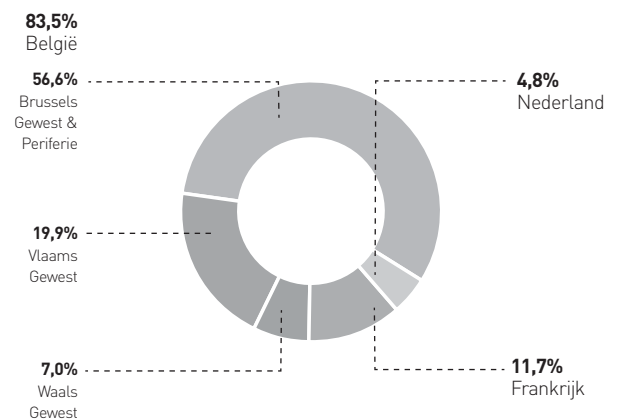
Sectorinformatie Huursituatie per bestemming

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	622 279	98 120	91,5%	107 236	100 672
Overgedragen en verdisconteerde huren kantoren	214 960	21 294	99,7%	21 366	21 366
Totaal kantoren & overgedragen en verdisconteerde huren	837 239	119 414	92,9%	128 603	122 038
Rust- en ziekenhuizen	507 260	57 019	100,0%	57 019	55 950
Pubstone	343 648	28 549	100,0%	28 549	26 454
Andere	26 965	2 951	100,0%	2 951	2 595
Totaal vastgoedbeleggingen & overgedragen en verdisconteerde huren	1 715 112	207 932	95,8%	217 121	207 037
Projecten & renovaties	-	86	n.a.	86	86
Grondreserve	3 200	131	n.a.	131	131
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 718 312	208 150		217 339	207 287

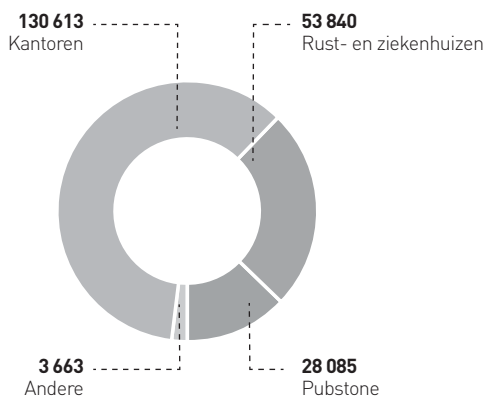
Uitsplitsing per bestemming - in reële waarde (in %)



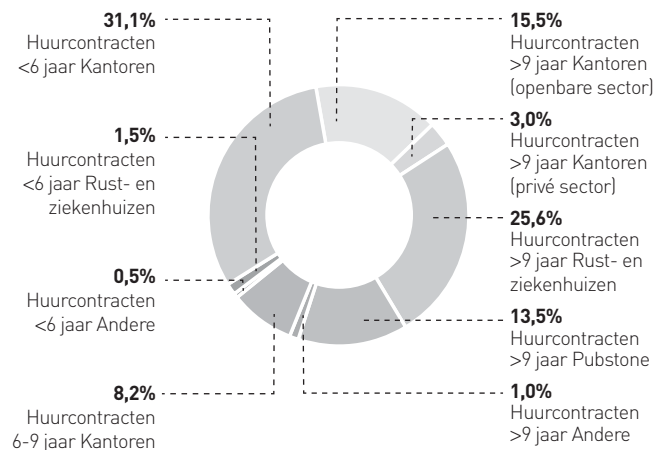
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Uitsplitsing per bestemming - in ontvangen huurbedragen¹ (x € 1 000)

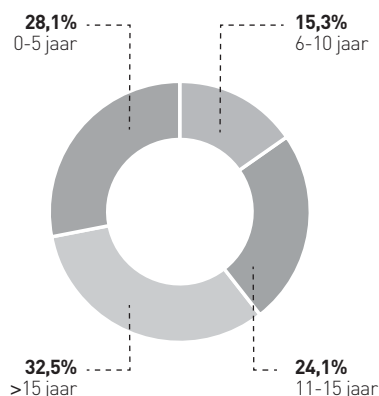


Maturiteit van de huurcontracten² (in %)

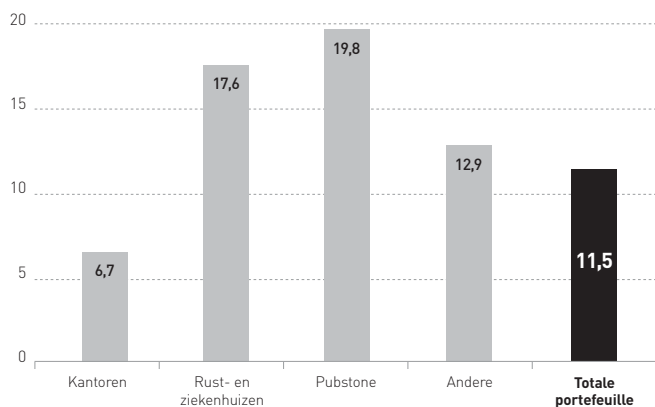


¹ Het verschil tussen de werkelijk ontvangen huur en de contractuele huur wordt verklaard door de huurvrije periode die aan het begin van bepaalde huurcontracten wordt toegekend en de prorata temporis leegstand van gebouwen tijdens de voorbije 12 maanden. ² Tot de eerstkomende opzegmogelijkheid.

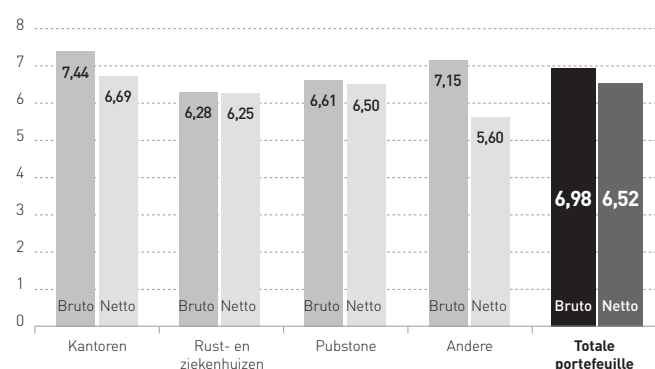
Uitsplitsing per leeftijd van de gebouwen¹ (in aantal jaren)



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



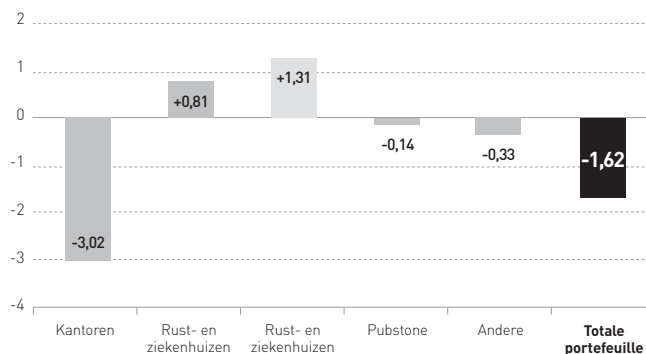
Bruto/netto huurrendementen per segment² (in %)



Het *bruto huurrendement* van de totale portefeuille evolueerde van 7,06% op 31.12.2009 naar 6,98% op 31.12.2010; die van de kantorenportefeuille alleen van 7,43% naar 7,44%.

¹ De gebouwen die een grondige renovatie ondergingen, worden beschouwd als nieuwe gebouwen; de Pubstone portefeuille wordt beschouwd als één vastgoed geheel en is hernomen in de leeftijdsgroep >15 jaar. ² Bij 100% verhuring van de portefeuille. ³ Tot de eerstkomende opzegmogelijkheid.

Evolutie van de ontvangen huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (2010 vs. 2009) (in %)

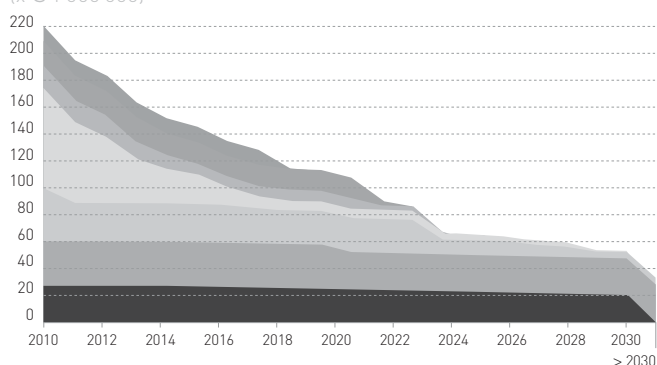


Het kantorensegment draagt in grootste mate bij tot de negatieve terugval die waargenomen wordt in de ontvangen huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille. De jaarlijkse indexering volstaat immers niet langer om de impact van het huidige ongunstige klimaat in dit segment te compenseren: ondernemingen zijn onderhevig aan herstructureringen en kostenbesparingen wat hen op hun beurt aanspoort de gehuurde kantoorruimtes in te perken, de huurvoorwaarden te heronderhandelen of zelfs te verhuizen naar nieuwe lokalen aan gunstigere voorwaarden wat hen vergemakkelijkt wordt omwille van het overaanbod aan kantoorruimtes.

Drie elementen matigen deze terugval evenwel:

- de bezettingsgraad van de kantoren die nog altijd vrij hoog is (92,85%);
- het huurdersverloop binnen de globale portefeuille blijft beperkt tot 5%;
- de huurcontracten van de zorginstellingen genieten van een positieve indexering en hun huurinkomsten zijn beschermd door hun lange termijn karakter.

Gewaarborgde huurinkomsten³ - in contractuele huurbedragen (x € 1 000 000)



Een minimum van 70% van de huurinkomsten is contractueel gewaarborgd tot in 2016. Dit percentage stijgt tot 76% indien geen enkele opzegoptie (break) zou worden uitgeoefend en de huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw zouden blijven.

beheersverslag
> transacties en
verwezenlijkingen in 2010.

kantoren.

In 2010 waren er ongetwijfeld al tekenen die wezen op een economische heropleving, maar ze hebben de ondernemingen er niet toe aangezet om hun beleid inzake investeringen en groei te wijzigen. Voorzichtigheid blijft geboden en kostenverlaging nog altijd erg belangrijk, wat niet echt gunstig is voor de kantoorverhuurmarkt.

Met ongeveer 500 000m² die in gebruik genomen werden (*take-up*) deed de **Brusselse** kantorenmarkt het niet beter dan vorig jaar, dat als een jaar met historisch weinig activiteit beschouwd wordt. Dit cijfer wordt trouwens bewerkstelligd door 2 zeer grote transacties, namelijk de vestigingen van BNP Paribas Fortis in de Noordwijk (38 000m²) en van de Europese Commissie op het Schumanplein (40 000m²). Deze lage *take-up*, die zich meestal vertaalt in verhuizingen naar een kleinere ruimte, had geen gunstig effect op het percentage van de globale huurleegstand in Brussel, die nog steeds uitzonderlijk hoog is, namelijk 12% of 1,6 miljoen m².

Er heerst vandaag een structureel overaanbod: 25% van de lege oppervlakten heeft betrekking op kwaliteitsgebouwen die minder dan 5 jaar geleden opgeleverd werden en die vooral gelegen zijn in de wijken van het **Central Business District**. De leegstand van deze wijk neemt sinds 2008 voortdurend toe, als gevolg van de oplevering van tal van projecten.

In de **Gedecentraliseerde** zone blijft deze graad om en bij de 16%.

In de **Periferie** droeg de oplevering van nieuwe gebouwen de laatste jaren niet bij tot een daling van de leegstand, die er meer dan 20% bedraagt.

Het gevolg van deze situatie komt tot uiting in de huurprijzen, die uiteraard onder druk blijven staan. Gelukkig werd er dit jaar geen enkel nieuw 'risicovol' ontwikkelingsproject gestart en men mag hopen dat de promotoren nog een tijd even voorzichtig blijven.

Op de **Antwerpse** markt blijft de huuractiviteit ongeveer op hetzelfde niveau als in 2009, met name rond 120 000m², maar dit resultaat blijft onder het gemiddelde van de voorbije 5 jaar.

Van investeerders kant is de globale activiteit niet groter dan vorig jaar (€ 500 miljoen), maar kan er, vooral vanwege de verzekeraars, grote belangstelling voor gebouwen die op zeer lange termijn verhuurd worden, vastgesteld worden. De koopconcurrentie voor nieuwe gebouwen die voor 27 of 30 jaar verhuurd worden, is zodanig dat de kapitalisatiepercentages op deze activa tot zeer lage niveaus zijn teruggevallen, die nog amper meer dan 5% bedragen. Voor de andere gebouwen daarentegen bestuderen de investeerders veel dossiers...maar worden er zeer weinig transacties afgesloten. Voorzichtigheid is nog altijd geboden.

Op 31.12.2010 bestaat de kantorenportefeuille van Cofinimmo uit 94 gebouwen, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 837 239m² en een reële waarde van € 1 690,98 miljoen. Deze gebouwen zijn uitsluitend gelegen in België.

Het intern team dat verantwoordelijk is voor deze portefeuille bestaat uit 41 personen die rechtstreeks betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (*Propertyen Project Management*).

Acquisities

Cofinimmo heeft in 2010 een overeenkomst afgesloten voor de bouw eind 2011 van het Politiecommissariaat van Dendermonde voor een bedrag van € 15 miljoen (zie pagina 43).

Desinvesteringen¹

In het kader van haar vastgoedarbiterbeleid met het oog op een optimale sectoriële en geografische portefeuillesamenstelling, maar ook om de gelegenheden te benutten om aan interessante prijzen te verkopen, heeft Cofinimmo meerdere activa verkocht en erfpachten verleend voor een totaal bruto bedrag van € 97,33 miljoen. Dit bedrag ligt gemiddeld 6,3% boven hun investeringswaarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd vastgelegd.

Het betreft hoofdzakelijk:

- de verkoop van het gebouw **Kortrijksesteenweg 39** te 9000 Gent, een kantoorgebouw van 5 755m² waarin de regionale zetel van AXA Verzekeringen ondergebracht is, verworven door een private investeerder;
- de verkoop van het gebouw **Luchthavenlaan 18-20-22** te 1800 Vilvoorde, een eigendom bestaande uit gebouwen en een grond met gemengde bestemming waarvan de totale grondoppervlakte 9 472m² bedraagt, aangekocht door dezelfde private investeerder;
- de verkoop van het gebouw **Noorderlaan 75** te 2030 Antwerpen, een handelspand met een oppervlakte van 24 300m², verworven door een familiale investeringsonderneming;
- de verkoop van de kantoorgebouwen **Allard 40-42** en **Regentschap 55-65**, die samen één geheel vormen van 13 385m² en gelegen zijn in het Brussels stadscentrum, aan een groep private investeerders;
- de verlening van een *erfpacht* aan de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH voor het **Montoyer 40** kantoorgebouw (3 901m²), gelegen in de Leopoldwijk; en
- de verlening van een erfpacht aan het Duitse investeringsfonds HFSB Metropolen Westeuropa, beheerd door de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH, voor het kantoorgebouw **Louiza 140** (4 133m²).

De opbrengst van deze verkopen werd integraal geherinvesteerd in het kader van het investeringsprogramma van de vennootschap.

Deze transacties tonen aan dat Cofinimmo ondanks de huidige anemische investeringsmarkt erin slaagt verkopen te verwezenlijken aan prijzen die in lijn met of zelfs boven de waarden bepaald door de vastgoeddeskundigen liggen.

¹ Het segment "Andere" inbegrepen.

2010**Brussel**

Gebouw	Type werken	(Verwacht) einde van de werken
Bourget 44 Leopold Square	Middelzware renovatie	Q4 2010
La Rasante ¹	Verbouwing	Q2 2011
Serenitas	Middelzware renovatie	Q2 2010
de Meeûs Square 23	Structurele renovatie	Q2 2010
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie	Q1 2011

Antwerpen

Gebouw	Type werken	Einde van de werken
Avenue Building	Toezicht op de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken	Q3 2010
London Tower	Toezicht op de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken	Q4 2010

2011**Brussel**

Gebouw	Type werken	Verwacht einde van de werken
Corner Building	Middelzware renovatie (technische upgrade en afwerking)	Q2 2011

Bouw- en renovatiewerken

De vennootschap leeft de geldende Belgische en Europese milieueisen op het vlak van bouw- en renovatiewerken nauwgezet na, en wil zelfs nog verder gaan dan de voorschriften. Bovendien legt Cofinimmo de nadruk op een milieuvriendelijke architectuur en kiest ze duurzame technieken en materialen met een laag energieverbruik (zie hoofdstuk "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" op pagina 80).

2010

In 2010 heeft het Project Management departement 7 belangrijke werven beheerd of opgevolgd waarvan 5 in Brussel en 2 in Antwerpen (zie tabel hiernaast).

Het totale bedrag van de in 2010 beheerde en geboekte bouw- en renovatiewerken bedraagt € 14,34 miljoen.

2011

Naast de in 2010 opgestarte maar nog niet voltooide werken zijn er geen grootschalige bouw- of renovatieprojecten voorzien in 2011 uitgezonderd de renovatie van het gebouw Corner Building te Brussel (zie tabel hiernaast) en de opstarting van de renovatiewerken in het gebouw Livingstone 2 (zie pagina 29).

Op heden zijn er voor 2011 geen omvangrijke renovatie- of bouwprojecten voorzien in Antwerpen.

Het vooropgestelde bedrag voor de in 2011 beheerde en geboekte bouw- en renovatiewerken bedraagt € 11 miljoen².

Terwijl
2011 minder
markant zal zijn wat
kantorenontwikkeling
betreft, zullen in 2012
daarentegen de belangrijke
ontwikkelingsprojecten
van de kantoorgebouwen
Wetenschap 15-17
en **Livingstone**
opgestart
worden.

¹ In de sectorrapportering is dit gebouw ondergebracht in de categorie "Andere". ² Zie ook Bijlage 44 [pagina 160].

Voor de herontwikkeling van het Wetenschap 15-17 gebouw ambieert Cofinimmo een E-peil van max. 60 en een 'very good' BREEAM-certificaat.

Wetenschap 15-17

Dit gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van ±20 000m², verdeeld over 8 verdiepingen en 2 ondergrondse parkeerniveaus, en is gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Het dateert uit het begin van de jaren 70 en werd een tiental jaar later uitgebreid. Omdat het niet meer beantwoordt aan de huidige behoeften van een modern en duurzaam kantoorgebouw, besloot Cofinimmo om het volledig te herontwikkelen. De vennootschap opteerde voor een gemengd project met de ambitie om er een topgebouw in de Belliardstraat van te maken.

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

- **De oprichting van een duurzaam¹ gebouw met een laag energieverbruik**

Cofinimmo hecht bijzonder veel belang aan de ecologische en duurzame identiteit van haar patrimonium. In dit geval wordt een zeer laag energiepeil beoogd (maximaal E 60), maar ook een *BREEAM*-certificaat 'very good' voor het gebouw. Om dit te bereiken, wordt de buitenmantel van het gebouw sterk geïsoleerd en uitgerust met driedubbele beglazing. Er wordt ook een groen dak aangelegd en er wordt energie teruggewonnen met behulp van een warmtewiel, hoogrendementinstallaties voor de productie van warmte en koude, terminaleenheden met laag verbruik (bijvoorbeeld koude plafonds), het maximale gebruik van natuurlijk licht en bewegingsdetectors die het kunstlicht bedienen.

- **De verbetering van het uitzicht van de Belliardstraat**

De architecturale monotonie in de Belliardstraat wordt doorbroken dankzij de aanleg van een voorplein op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat. Zo ontstaat er een vrije en open ruimte langs deze stadssnelweg. Dankzij een transparant 5 verdiepingen hoog atrium, dat dienst zal doen als toegang tot het gebouw, zal de binnentuin achter het gebouw te zien zijn vanaf de straat. Dit concept past perfect in het nieuwe beoogde stadsbeeld. Op de onderste verdiepingen komen commerciële en culturele activiteiten die het gebouw een multifunctioneel karakter verlenen. Het stadsvoorplein krijgt een nieuwe dynamiek, wat de wijk in het algemeen ten goede moet komen. De bovenste verdiepingen behouden hun identiteit als kantoorruimtes.

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

De ligging langs de Belliardstraat zorgt voor een optimale bereikbaarheid. De kantoren zullen genieten van een uitstekende akoestiek, beschut tegen omgevingsgeluiden, en een hoge bruto/netto verhouding van de kantooroppervlaktes. Bovendien kunnen de ruimten verdeeld worden in modules van 1,35m en bieden ze een grote modulaire flexibiliteit. De onderneming zal de meest moderne technieken voor koeling, verwarming en verluchting toepassen, die individueel beheerd kunnen worden.

¹ I.e. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen.

De werken gaan na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) van start, nadat de verschillende vereiste vergunningen zijn uitgereikt. Ze zullen uitgevoerd worden over de jaren 2012-2013.

Livingstone

De Livingstone site bestaat uit 2 aparte entiteiten, Livingstone 1 en 2, met elk een verschillende architecturale stijl.

Kantoorgebouw Livingstone 1 (16 000m²) is onderverdeeld in 4 eenheden en werd in 1976 gebouwd met een strakke gevel die bestaat uit panelen in architectonisch beton. Het gebouw telt 10 verdiepingen. In 1996 werd het complex vergroot langs de Jozef-II straat, toen er 2 nieuwe vleugels werden opgetrokken in een meer hedendaagse stijl, die de naam Livingstone 2 kregen. In 2002 kocht Cofinimmo de hele site, die in 2012 een zware verbouwing zal ondergaan en zal omgevormd worden tot een gemengd project (woningen/kantoren).

Livingstone 1 is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk en grenst aan groene zones zoals de Maria-Louiza-square. De site is vlot bereikbaar en de omvorming ervan naar een residentieel gebouw zal beantwoorden aan de hoge behoefte aan woningen in deze zone. Het gebouw wordt ingericht in 4 appartementsblokken, in totaal goed voor 125 wooneenheden (studio's en appartementen met 1, 2 of 3 kamers) die verkocht zullen worden.

Op energievlak beoogt Cofinimmo een *K-peil* 30 en een *E-peil* 60 voor dit gebouw. Hiervoor koos de vennootschap voor:

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

Het gelijkvloers zal gebruikt worden voor commerciële functies en/of vrije beroepen (ruimten van 100 tot 446m²) met directe toegang tot de naburige straten en lanen. Het huidige volume van het gebouw wordt niet gewijzigd.

Verwacht wordt dat de renovatiewerken van Livingstone 1 in het eerste kwartaal van 2012 van start zullen gaan, zodra de vereiste vergunningen zijn uitgereikt.

Het gebouw **Livingstone 2** bevat ±17 000m² kantooroppervlakte over 7 verdiepingen en wordt verbouwd en volledig gerenoveerd. Er komt een nieuwe inkomhal op de hoek van de Jozef-II-straat en de Filips De Goedestraat, vlak tegenover het metrostation. Op het gelijkvloers komt er een flexibele ruimte die perfect kan dienen voor de inrichting van kantoren of grote vergaderzalen.

Het begin van de werken van Livingstone 2 is gepland voor het 4^{de} kwartaal van 2011. Ze zouden 12 maanden duren.

Het totale budget van de werken voor deze 2 grote herontwikkelingsprojecten wordt geraamd op € 40 tot € 45 miljoen, BTW niet inbegrepen.

Herontwikkeling Livingstone 1:

- Beoogd K-peil: 30
- Beoogd E-peil: 60

Commerciële resultaten

In een huurmarkt die nog steeds onder de economische recessie lijdt, blijft de huur onder druk staan daar het aanbod de vraag nog altijd overstijgt. De resultaten van de commerciële teams van Cofinimmo waren echter zeer bevredigend. Dankzij de voortzetting van het beleid gericht op klantenbinding, het versterken van de relaties met de vastgoedmakelaars en het aanpassen van de huur van de gecommmercialiseerde gebouwen aan de marktvoorwaarden, zijn ze erin geslaagd om de vooropgestelde commerciële doelstellingen te overtreffen en een bezettingsgraad van 92,85% te halen, een percentage dat nog altijd boven het marktgemiddelde van 88,20% ligt (bron: CB Richard Ellis), en slechts lichtjes daalt ten opzichte van vorig jaar (94,88%). Deze lichte daling wordt verklaard door de oplevering in juli 2010 van het kantoorgebouw de Meeûs Square 23 dat volledig gerenoveerd werd evenals het vertrek van enkele huurders in de Gedecentraliseerde zone van Brussel, en meer in het bijzonder in de gebouwen Bourget 44 Leopold Square, Serenitas, Tervuren 270-272 en Vorst 36.

De extra take-up gegenereerd door nieuwe en bestaande klanten droeg positief bij tot de bezettingsgraad. Zo nam de bezettingsgraad van de laatst verworven gebouwen City Link en Omega Court toe tot respectievelijk 100% en 68%.

Dankzij proactief beheer van de vervaldagen van de huurovereenkomsten, flexibiliteit en oplossingen die aangepast zijn aan de behoeften van haar klanten, heeft Cofinimmo in 2010 met bestaande klanten 59 754m² heronderhandeld. Door de naambekendheidscampagnes en het commercieel beleid konden oppervlakte-uitbreidingen met bestaande klanten worden ondertekend (6 582m²) en 42 nieuwe klanten worden aangetrokken (22 484m²), opgeteld dus goed voor 29 066m² aan nieuwe huurovereenkomsten. Samen met de bovenvermelde hernieuwingen vertegenwoordigt dit in totaal 88 820m².

Vastgoeddiensten

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

Cofinimmo telt 311 kantoorcliënten waarvan er in het afgelopen jaar 250 een beroep hebben gedaan op één of meerdere vastgoeddiensten zoals inrichting, onderhoud en beveiliging van de kantoorruimten.

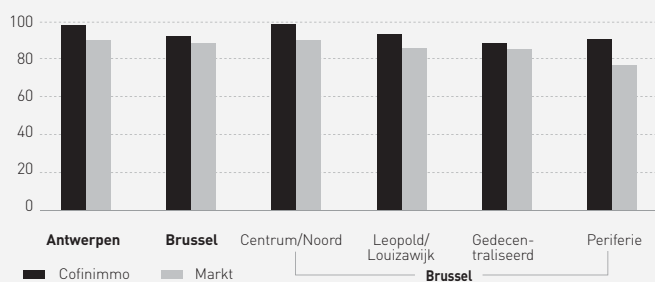
De inrichtingswerken worden rechtstreeks beheerd door het multidisciplinaire Project Management departement van Cofinimmo waar architecten, ingenieurs en space-planners werken. De overige verleende diensten zoals onderhoud, beveiliging of energievoorziening worden uitgevoerd door onderaannemers die zorgvuldig door de aankoopdienst worden geselecteerd. Hiervoor worden met hen kaderovereenkomsten afgesloten waarmee Cofinimmo niet enkel haar hoge kwaliteitsnormen kan opleggen maar ook schaalvoordelen kan realiseren door de omvang van haar patrimonium te benutten om van de gekozen onderaannemers de beste kwaliteit/prijsvoorwaarden te verkrijgen.

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

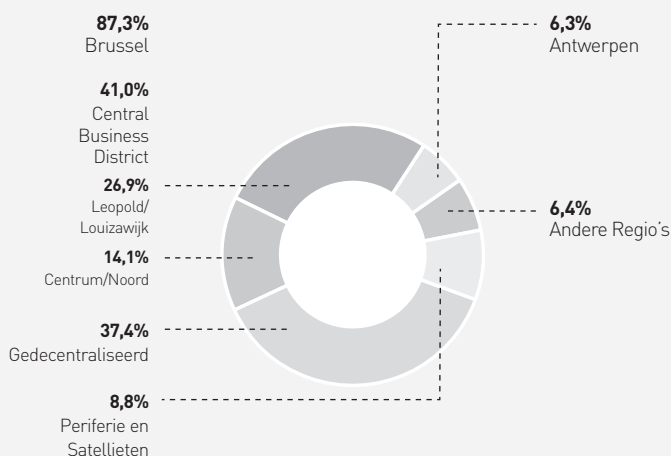
In 2010 behandelde de Help Desk dienst ongeveer 9 300 interventieaanvragen. De kosten van deze dienstverlening worden aan de klanten gefactureerd. Naast klantenbinding en het ter beschikking stellen van zo comfortabel mogelijke kantoorruimten, wat tenslotte het hoofddoel van deze dienst is, realiseerde Cofinimmo hiermee een *operationeel resultaat* van bijna € 181 000. Deze dienstverlening zal in 2011 worden voortgezet en het dienstenaanbod zal worden uitgebreid in functie van eventuele nieuwe behoeften.

Sectorinformatie

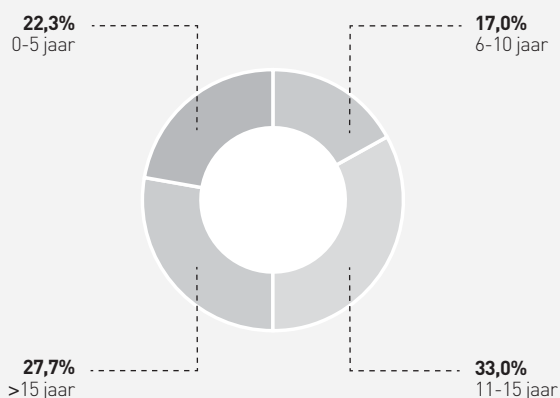
Bezettingsgraad Cofinimmo vs. kantorenmarkt¹ (in %)



Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)

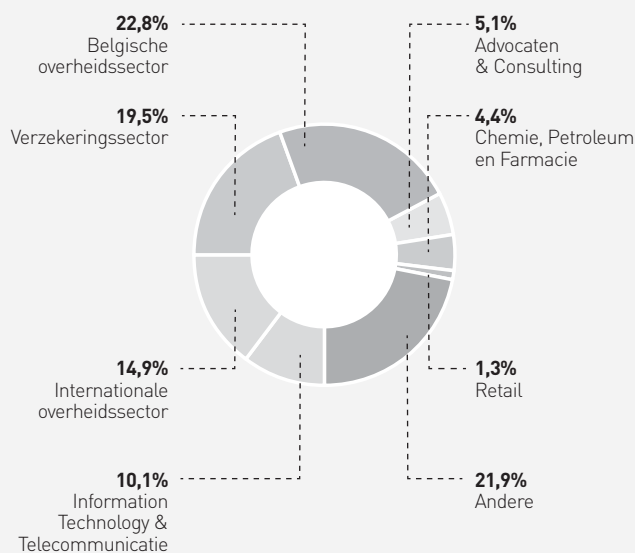


Gemiddelde leeftijd van de gebouwen (in jaren)



De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot aan de volgende opzegoptie van de 10 belangrijkste klanten bedraagt 8,4 jaar.

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



Belangrijkste klanten (in contractuele huurbedragen)

	Rating ²	Vooruitzicht ²	%
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat)	AA+	Negatief	20,1
Europese Unie	AAA	Stabiel	12,7
AXA Groep	A	Stabiel	8,9
Dexia	A	Negatief	5,3
IBM Belgium (IBM Groep)	A+	Stabiel	4,1
TVI NV (RTL Groep)	BBB+	Stabiel	2,3
Mercator	n.a.	n.a.	1,7
CEFIC	n.a.	n.a.	1,6
KPMG	n.a.	n.a.	1,5
Cleary Gottlieb Steen & Hamilton	n.a.	n.a.	1,5
TOTAAL			59,7
Andere			40,3

¹ Bron: CB Richard Ellis (Brussel) & DTZ (Antwerpen). ² Het betreft de waardering van het financiële solvabiliteitsrisico van de entiteit, door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's; situatie op 31.12.2010.

beheersverslag
> transacties en
verwezenlijkingen in 2010.

rust- en ziekenhuizen.

Gezien de huidige en verwachte demografische tendensen van hulpbehoevende bejaarden en bijgevolg de hieraan verbonden infrastructuurbehoeften, koos Cofinimmo eind 2005 voor rust- en verzorgingstehuizen als vastgoedinvesteringssegment. Vijf jaar later is de vennootschap na een intensieve ontwikkeling in België en Frankrijk de belangrijkste investeerder in gezondheidsvastgoed op het Europese Vasteland.

Op 31.12.2010
bestaat de totale
portefeuille van rust- en
ziekenhuizen uit 102
gebouwen, 507 260m²
en een reële waarde van
€ 910,89 miljoen.

Demografische evolutie

Demografische voorspellingen¹ wijzen erop dat het aantal bejaarden ouder dan 60 met 60% zal toenemen tussen nu en 2050. Zo zou tegen die tijd maar liefst één op de drie mensen ouder zijn dan 60.

Dit fenomeen is identiek voor de 2 landen waarin Cofinimmo actief is in deze sector, en is te verklaren door de langere levensverwachting dankzij de medische vooruitgang. Deze groei zou nog groter zijn voor de hoogste leeftijdsklasse (80 jaar en ouder) voor wie de trends wijzen op een evolutie van maar liefst 150% voor dezelfde periode.

De leeftijd waarop bejaarden naar een verzorgingstehuis gaan, schuift steeds verder op, en er wordt een bijzonder hoge immobiliteitsgraad vastgesteld bij mensen die naar deze instellingen komen. Deze zorgbehoefte wordt bovendien benadrukt door de schaarste aan hulpverleners in de thuisomgeving, meestal familieleden, en hun eigen veroudering.

Wetgeving

De Belgische en Franse markten voor residentiële zorgdiensten worden beheerd door een zeer streng vergunnings- en accreditatiesysteem, wat een sterke intredebarrière vormt. Dankzij deze reglementering genieten de instellingen in de 2 landen een bezettingsgraad van bijna 100%. De Sociale Zekerheid komt voor respectievelijk 50% en 20-30% tussen in de dagprijs² in België en Frankrijk. Het resterende gedeelte is ten laste van verzekeringsmaatschappijen (ziekenfonds, verzekering, ...) en van de resident.

Markt

Het aanbod aan zorginstellingen blijft nog zeer sterk versnipperd, de structuren en omvang van de instellingen lopen sterk uiteen en het aantal individuele uitbatingen is nog groot, maar er steeds meer sprake van consolidatie.

Zowel in België als in Frankrijk komen de uitbaters uit de openbare, non-profit of privésector. In België bezit ieder ongeveer een derde van de totale opvangcapaciteit, terwijl de openbare sector in Frankrijk zowat de helft van de bedden bezit, tegenover 30% voor de privésector. Nochtans kent precies de privésector de voorbije 10 jaar de grootste groei, met gelijkaardige tendensen in de 2 buurlanden.

De aanbodcapaciteit is te klein ten opzichte van de behoeften aan tenlasteneming van hulpbehoevende bejaarden. Het aantal beschikbare bedden in België bedraagt 130 000, in Frankrijk zijn dat er 700 000, maar dit is duidelijk te weinig ten opzichte van de behoeften volgens de demografische schattingen. Bovendien blijkt de vastgoedkwaliteit van de zorg- en gezondheidsinstellingen ook vaak ontoereikend te zijn, en is er een gedeeltelijke of volledige renovatie nodig.

¹ Bron: Ageing Working Group/Europese Commissie, INSEE, FOD Economie, DREES.
² Uitgezonderd psychiatrische klinieken en revalidatiecentra in Frankrijk, waarvoor deze interventie tussen 75% en 100% bedraagt.

Cofinimmo

In deze context denkt Cofinimmo dat het een belangrijke rol kan spelen. De vennootschap investeert meer in het bijzonder in rusthuizen (zogenaamde instellingen ter huisvesting van Hulpbehoevende Bejaarden (EHPAD) in Frankrijk), rust- en verzorgingstehuizen, *serviceflats*, revalidatiecentra (zogenaamde ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (SSR) in Frankrijk) en psychiatrische klinieken. Ze investeert uitsluitend in instellingen met bedden die erkend zijn door de nationale of regionale overheid.

Hiervoor sluit ze sterke vastgoedpartnerschappen af met de belangrijkste actoren op de Belgische en Franse markt¹ die hun vastgoedeigendommen overdragen of vragen om er nieuwe te bouwen, om ze op lange termijn te huren (27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk). Deze acquisities vereisen een voorafgaande *due diligence* om de rentabiliteit van het project, maar ook de solvabiliteit van de exploitanten te analyseren. Deze solvabiliteitsanalyse wordt jaarlijks heropgestart en de huurders verbinden zich ertoe om een regelmatige financiële reporting voor te leggen. Cofinimmo biedt de exploitanten toegang tot haar vastgoed- en architecturale expertise. Als vastgoedvennootschap met haar eigen Project Management afdeling die gespecialiseerd is in het gezondheidssegment, speelt ze bij renovatie- of bouwprojecten een adviserende rol inzake duurzaam en ecologisch bouwen.

Het marktaandeel van de vennootschap op de Belgische en Franse markt bedraagt respectievelijk 4,6% en minder dan 1%. Deze markten worden vandaag nog steeds gedomineerd door de spelers uit de openbare en de weldadigheidssector.

Met een bezettingsgraad van 100% en voornamelijk *triple net* huurovereenkomsten die voor lange termijn met de exploitanten worden afgesloten, vertonen deze investeringen een bijzonder stabiel en duurzaam huurprofiel. De wijzigingen die kunnen plaatsvinden, hebben voornamelijk betrekking op de samenstelling van de huurdersportefeuille. Na de aangekondigde acquisitie door Orpea van 100% van de Groep Méditer en 49% van de vennootschap Medibelge, beide bestaande huurders van Cofinimmo (zie verder), is Orpea een nieuwe partner-uitbater geworden. Orpea geniet een uitstekende reputatie op de Belgische en Franse markten, zowel vanuit financieel als operationeel oogpunt.

Wat de einddata van de huurcontracten betreft, is het belangrijk op te merken dat bijna alle huurovereenkomsten kunnen verlengd worden voor eenzelfde looptijd. Als ze niet verlengd worden, zal Cofinimmo het herontwikkelingspotentieel van deze gebouwen ten volle benutten, vooral als residentieel vastgoed. De relatieve lage aankooprijks per m² als gevolg van de afstemming van de huur op een duurzaam inspanningstarief voor de huurders, biedt een groot potentieel voor huurwaardevermeerdering.

Op 31.12.2010 bestaat de totale portefeuille van rust- en ziekenhuizen uit 102 gebouwen, waarin om en bij 11 000 erkende bedden (6 500 in België en 4 300 in Frankrijk) ondergebracht zijn, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 507 260m² en een reële waarde van € 910,89 miljoen.

Het intern team dat verantwoordelijk is voor de rusthuizen bestaat uit 9 personen die rechtstreeks betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). Voor de uitvoering en de opvolging van de renovatiewerken in Frankrijk heeft de onderneming een samenwerkingsakkoord afgesloten met een plaatselijke afgevaardigde bouwheer. Aangezien vrijwel alle huurovereenkomsten van het type triple net zijn, is het technisch en vastgoedbeheer nagenoeg uitsluitend ten laste van de exploitanten.

Acquisities² België

Op 05.10.2010 heeft Cofinimmo, als inbreng in natura voor een bedrag van € 11,0 miljoen, alle aandelen van de NV **Prinsenpark**, eigenaar van het rusthuis met dezelfde naam en gelegen te 3600 Genk, ontvangen (120 bedden, ±8 000m²). De waarde ervan werd vastgelegd op € 11,4 miljoen en ligt in de lijn van de expertisewaarde. Er is een uitbreiding (34 extra bedden, 40 serviceflats) voorzien van 7 510m² waarvan de bouw eind maart 2011 start. Cofinimmo zal de uitbreiding financieren ten belope van € 8,2 miljoen. Het bruto huurrendement van het gebouw zal 6,60% bedragen in *dubbel netto* equivalent. De inbrengende vennootschap, Senior Living Group NV, waarmee Cofinimmo een triple net erfpachtovereenkomst heeft afgesloten voor een duurtijd van 27 jaar, heeft ter vergoeding van de inbreng 113 577 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen ontvangen (uitgifteprijs: € 97,13) die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de vennootschap vanaf 01.01.2010.

Op respectievelijk 22.12.2010 en 23.12.2010 verwierf Cofinimmo alle aandelen van de NV's Maison Saint-Ignace en Epris. Deze vennootschappen zijn de eigenaars van het rusthuis **Saint-Ignace** in Brussel en het rusthuis **Lucie Lambert** in Buizingen. Deze 2 rusthuizen hebben een totale oppervlakte van om en bij 14 000m² en tellen 299 erkende bedden. De totale waarde van de gebouwen werd vastgelegd op € 33,4 miljoen, wat aansluit bij de expertisewaarde. Ze zullen een gemiddeld bruto huurrendement van 6,43% opleveren, uitgedrukt in dubbel netto equivalent.

Cofinimmo heeft lange termijn triple net huurovereenkomsten voor beide eigendommen afgesloten. Het rusthuis Saint-Ignace wordt verhuurd aan de uitbater Senior Assist NV, die sinds 2007 klant is bij Cofinimmo. Het rusthuis Lucie Lambert wordt uitgebaat door Orpea Belgium NV. Cofinimmo verwelkomt als dusdanig eveneens een nieuwe Belgische rusthuizenuitbater en vergroot hiermee de spreiding van haar huurdersbasis in de zorgsector.

¹ Qua aantal uitgebate bedden zijn de 3 belangrijkste beheerders van private gezondheidsinstellingen in Frankrijk in dalende volgorde: Orpea, Korian en Dolcéa. In België zijn dit Armonéa, Senior Living Group en Senior Assist. ² Voor elke investering wordt de huur jaarlijks geïndexeerd.

Bouw- en renovatiewerken

Cofinimmo wenst de uitbaters bij te staan met advies aangaande en energievriendelijke architectuur en equivalente materialen optimaal vastgoedbeheer. Zo spoorde ze hen aan om bij hun renovatie- en bouwprojecten te kiezen voor een duurzame en installaties, en doet ze voorstellen ter verbetering van de ecologische afdruk van de gebouwen.

2010

De belangrijkste werven die in 2010 beheerd of gecontroleerd werden door het Project Management departement zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Heiberg - Beerse	Armonea	Uitbreiding	+65 bedden en +60 serviceflats	+7 009m ²	Q2 2011
L'Orchidée - Itter	Armonea	Renovatie en uitbreiding	+29 bedden	+2 265m ²	Q2 2011
Millegem - Ranst	Armonea	Uitbreiding	+27 bedden	+1 651m ²	Q4 2010
Parc - Biez	Armonea	Renovatie	+49 bedden	/	Q3 2010
Weverbos - Gentbrugge	Calidus	Nieuwbouw	100 kamers	5 387m ²	Q2 2011
Zevenbronnen - Walshoutem	Calidus	Uitbreiding	+68 bedden en +26 serviceflats	+4 804m ²	Q1 2012
Top Senior - Tubeke	Medibelge	Uitbreiding	+23 kamers	+1 496m ²	Q3 2011
Bellevue - Brussel	Senior Assist	Verbouwing van kantoren tot een rusthuis	153 bedden	7 500m ²	Q1 2010
Hof ter Dennen - Vosselaar	Senior Assist	Uitbreiding	/	+955m ²	Q2 2011
Damiaan - Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+52 bedden	+5 452m ²	Q3 2012

Frankrijk

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Lo Soleth - Béziers	Korian	Renovatie	+13 bedden	/	Q3 2011
Pays de Seine - Bois le Roi	Korian	Uitbreiding	+26 bedden	+1 860m ²	Q4 2010
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	Orpea/Méditer	Renovatie en uitbreiding	+12 bedden	+870m ²	Q3 2012

Het totaal bedrag van de in 2010 beheerde en geboekte bouw- en renovatiewerken bedraagt € 35,21 miljoen, en meer bepaald € 29,79 miljoen voor België en € 5,42 miljoen voor Frankrijk.

De bezettingsgraad bedraagt 100% voor elk van deze instellingen.

2011

De belangrijkste geplande bouw- en renovatiewerken voor 2011, uitgezonderd de werven die opgestart maar nog niet beëindigd werden in 2010, zijn:

België

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	Verwacht einde van de werken
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+60 serviceflats	+8 397m ²	Q2 2012
L'Adret - Gosselies	Medibelge	Uitbreiding	+15 bedden	+887m ²	Q3 2012
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Uitbreiding	+48 bedden	+1 350m ²	Q3 2012
Prinsenspark - Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+34 bedden en +40 serviceflats	+5 424m ²	Q4 2012
Zonnetij - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+26 bedden	+1 216m ²	Q2 2012

Frankrijk

Uitgezonderd de reeds opgestarte maar nog niet beëindigde werken in 2010, zijn er op heden voor 2011 geen belangrijke renovatie- of uitbreidingsprojecten voorzien in Frankrijk.

Het vooropgestelde bedrag voor de bouw- en renovatiewerken in 2011 bedraagt € 31 miljoen¹ voor de 2 landen.

Deze projecten zijn voorverhuurd ten belope van 100%.

Voor de projecten die opgestart werden in 2010 maar op het jaareinde nog niet voltooid waren en voor de werven die in 2011 zullen starten, is het belangrijk te vermelden dat de gegevens prognoses zijn die tijdens de uitvoering van de werken nog kunnen wijzigen.

¹ Zie ook Bijlage 44 (pagina 160).

Exploitanten

België

Armonea

Armonea bestaat sinds 2009 en ontstond uit het samengaan van 2 vennootschappen die in handen waren van familiale groepen met elk 30 jaar ervaring op het vlak van bejaardenzorg. De Groep beheert 44 sites, waarin 4 800 bedden ondergebracht zijn, die verspreid liggen over heel België. Meer dan 2 400 medewerkers begeleiden 4 500 residenten in hun dagelijks leven. Met een omzet van meer dan € 100 miljoen is Armonea één van de belangrijkste Belgische marktspelers voor diensten en zorgverlening aan bejaarden. Momenteel bezit Cofinimmo 23 rusthuizen van hun totale portefeuille.

Calidus

Calidus is een netwerk van onafhankelijke rusthuisexploitanten dat in 2007 werd opgericht met als doel operationele diensten (boekhouding, aankopen, advies, ...) te delen en te centraliseren en informatie uit te wisselen tussen de verschillende leden en organismen die actief zijn in de verzorgings- en gezondheidssector. De verzorgende diensten en de wettelijke en exploitatieverantwoordelijkheden blijven niettemin de exclusieve verantwoordelijkheid van elk lid van Calidus. Na 3 jaar bestaan telt dit netwerk 8 rusthuizen met ongeveer 600 wooneenheden. Van dit patrimonium is Cofinimmo eigenaar van het rusthuis Zevenbronnen en begeleidt ze de VZW Le Foyer de la Femme bij de ontwikkeling van het Weverbos project in Gentbrugge.

Medibelge

De vennootschap Medibelge is een relatieve nieuwkomer op de Belgische rusthuizenmarkt. Ze werd in 2007 opgericht. De vennootschap beheert thans 16 rust- en verzorgingstehuizen (1 800 bedden) in Brussel en Wallonië. Cofinimmo is eigenaar van 6 van deze instellingen. Eind 2010 werd 49% van het kapitaal van Medibelge ingebracht in Orpea evenals 100% van het kapitaal van Méditer.

Orpea Belgium

Orpea is in België aanwezig in de sector van de rust- en verzorgingstehuizen en de serviceflats, met een netwerk van 22 sites, en is voortdurend in ontwikkeling (zie eveneens "Orpea" verderop). Eind 2010 sloot Cofinimmo haar eerste partnerschap op lange termijn met deze Belgische exploitant af in het kader van de verhuring van het rusthuis Lucie Lambert.

Senior Assist

Deze Groep werd in 2005 opgericht en spitst zich toe op het ontwikkelen van een kwalitatief zorgaanbod via een netwerk van rusthuizen dat berust op een gecentraliseerde beheersstructuur. Senior Assist geniet een organisatie die een netwerk voor thuiszorg met 5 000 klanten en een netwerk van 32 rusthuizen beheert. 9 hiervan zijn al eigendom van Cofinimmo. Een nieuwe instelling (Bellevue) waarvan Cofinimmo de werf mee heeft beheerd, opende in januari 2010 haar deuren in Vorst. Hoewel Senior Assist tamelijk recent is, kent ze een snelle ontwikkeling. Vandaag beheert ze 2 700 erkende bedden.

Senior Living Group

Senior Living Group (SLG) werd in 2004 opgericht en is eigendom van Waterland Private Equity, een onafhankelijke investeringsgroep in private equity. SLG baat 26 rusthuizen uit in heel België die woon- en verzorgingsvoorzieningen aan 3 750 residenten bieden. Cofinimmo heeft de vastgoed-eigendom van 11 van deze instellingen. Met 3 750 erkende bedden behoort deze Groep tot de leiders in de Belgische rusthuizensector.

Frankrijk

Korian

Korian biedt een ruim gamma van diensten voor tijdelijke of permanente zorgbehoevenden via EHPAD, SSR en psychiatrische ziekenhuizen. Met een totale portefeuille van 220 instellingen en 20 000 bedden profileert Korian zich als Franse en Europese leider voor dienstverlening aan zorgbehoevenden. Korian had aanvankelijk alleen vestigingen in Frankrijk, maar heeft haar activiteiten vanaf 2007 in het buitenland uitgebouwd, met name in Italië en Duitsland. Korian is sinds november 2006 genoteerd op het compartiment B van de Eurolist van Euronext Paris. Cofinimmo is de eigenaar van 39 instellingen van de vastgoedportefeuille van Korian.

Méditer

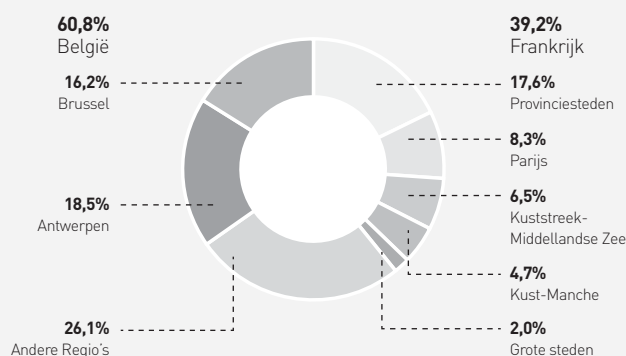
De Groep Méditer werd in 2004 opgericht en biedt eveneens een ruim gamma van diensten voor zorgbehoevenden via EHPAD, SSR en psychiatrische klinieken. Met een totale portefeuille van 14 instellingen en 1 000 bedden is Méditer een belangrijke marktspeeler op de Franse private markt voor dienstverlening aan zorgbehoevenden. De eigendom van 10 van deze 14 instellingen werd overgedragen aan Cofinimmo. Eind 2010 verwierf Orpea 100% van de Méditer Groep (zie onder).

Orpea

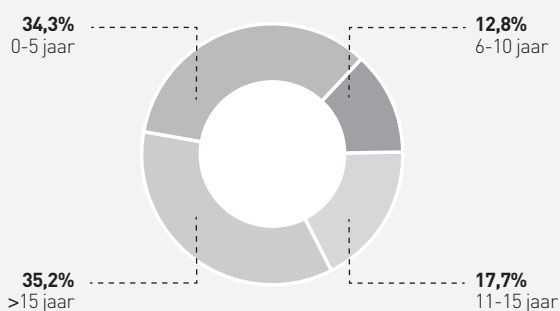
De Orpea Groep is vandaag via haar dochteronderneming Clinea één van de referentiespelers in Europa van de sector voor hulpbehoevenden (rusthuizen, klinieken voor middellang verblijf en psychiatrische klinieken). De Groep beschikt over een Europees netwerk van 33 000 bedden, verspreid over 356 sites, waarvan 298 in Frankrijk en 22 in België. Sinds eind oktober 2010 maakt de Orpea Groep ook deel uit van het kapitaal van de Méditer Groep (100%) en van Medibelge (49%) [zie www.orpea.biz]. Beide zijn bestaande huurders-exploitanten van Cofinimmo. Orpea is sinds april 2002 op het compartiment A van Euronext Paris genoteerd.

Sectorinformatie

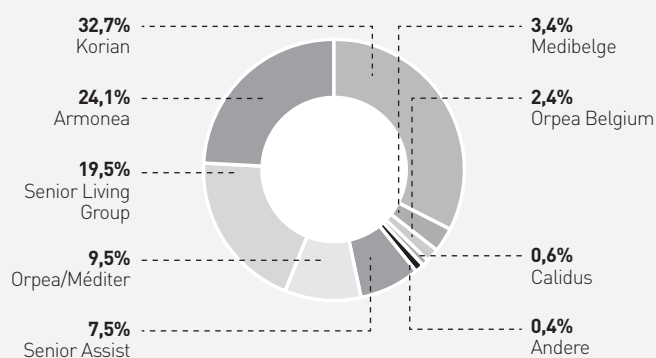
Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



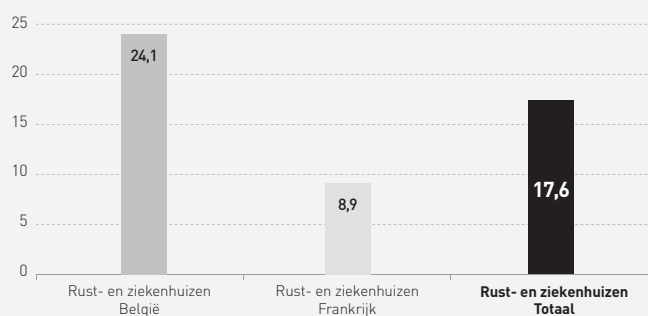
Gemiddelde leeftijd van de instellingen (in jaren)



Uitsplitsing per uitbater - in contractuele huurbedragen (in %)



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



beheersverslag
> transacties en
verwezenlijkingen in 2010.

pubstone.

In het kader van een vastgoedsamenwerking verwierf Cofinimmo eind 2007 de volledige portefeuille met cafés die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een dochteronderneming van AB InBev, en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. De cafés worden met een handelshuurcontract voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar terugverhuurd. AB InBev behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone (zie het geïllustreerde organigram op pagina 163). Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huurcontracten tegen dezelfde voorwaarden en de teruggave van de vrijgemaakte ruimten.

Cofinimmo draagt geen enkel risico m.b.t. de commerciële uitbating van de cafés. Dit risico valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van AB InBev die het deels afwentelt op de individuele exploitanten aan wie ze de gebouwen onderverhuurt. Ze staat echter wel in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitentimmerwerk en blijft AB InBev in het kader van deze samenwerking begeleiden in de dynamische ontwikkeling van de portefeuille.

De gebouwen zijn hoofdzakelijk gelegen in grote steden (>75%, waarvan meer dan 50% in het stadscentrum), zoals Antwerpen, Brugge, Brussel, Gent, Luik en Leuven voor België en Breda, Eindhoven, Tilburg en Maastricht voor Nederland. Ze liggen meestal op strategische plaatsen zoals winkelstraten en de grote markten.

In België bestaat het intern team van Pubstone uit 6 personen die betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (Property en Project Management). In Nederland bestaat het intern Pubstone team uit 2 personen waarvan er één instaat voor de technische coördinatie van het patrimonium en de andere voor de algemene administratie. Dit team wordt versterkt door een externe vennootschap (Ballast Nedam Beheer) waarmee een samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten voor de opvolging en de uitvoering van alle renovatiewerken.

Dit intern beheer van Cofinimmo waarborgt een continue technische en financiële opvolging van de diverse gebouwen evenals een identiek beheer van de verschillende aspecten die met de eigendom verband houden.

Op 31.12.2010 bestaat de Pubstone portefeuille uit 821 gebouwen in België en 245 in Nederland, goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 343 648m² en een reële waarde van € 395,56 miljoen.

Acquisities

België

Cofinimmo verwierf de drankgelegenheden **L'Escalier** te Luik voor een bedrag van € 0,49 miljoen, i.e. onder de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Desinvesteringen

België

Cofinimmo ging over tot de verkoop van 3 pubs, met name **De Wachtzaal** te Gent, **Gambrinus** te Hasselt en **Le Saint-Eloi** te Ciney, voor een totaal bedrag van € 0,79 miljoen (boven de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige).

In het kader van haar wedstrijd ter bevordering van stadsverfraaiende projecten, kende de Stad Mechelen de 3^{de} prijs in de categorie "Geklasseerd patrimonium" toe aan het Pubstone team voor de renovatie van de pub 'Sofa'.

Bouw- en renovatiewerken**België**

In 2010 heeft het operationeel Property Management team 490 technische interventies en 171 renovatiewerken uitgevoerd. Het betreft hoofdzakelijk buitenschilder- en schrijnwerk, evenals dakwerken.

De belangrijkste werven die beheerd of gecontroleerd werden door het Project Management departement zijn:

Gebouw	Type werken
Brussels City/ Kelly's/ 't Ajuintje/Windsor - Aalst	Renovatie van de gevels en herstelling van de dakgoten (geheel van 4 gebouwen van historische waarde)
Le Coco - Brussel	Renovatie van de gevel van historische waarde
Taverne Saint Vincent - Luik	Nieuw dak en schilderwerken
The Grapevine - Brussel	Renovatie van de gevel van historische waarde

Nederland

In 2010 werden 138 gelijkaardige technische interventies en 88 kleine renovatiewerken als in België uitgevoerd.

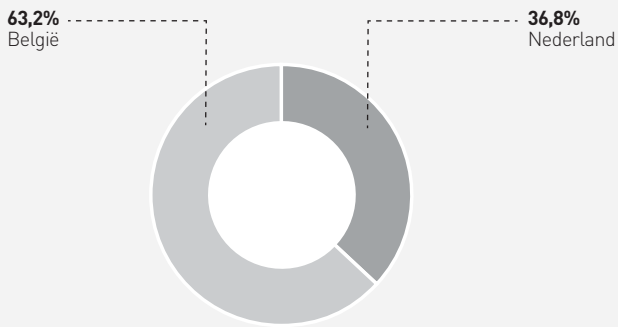
De belangrijkste werven die beheerd of gecontroleerd werden door het Project Management departement zijn:

Gebouw	Type werken
Alt Arce - Arcen	Schilderwerken
Heerenplein - Utrecht	Schilder- en gevelwerken
Zuiders Proeflokaal - Uden	Gevelrenovatie en schilderwerken

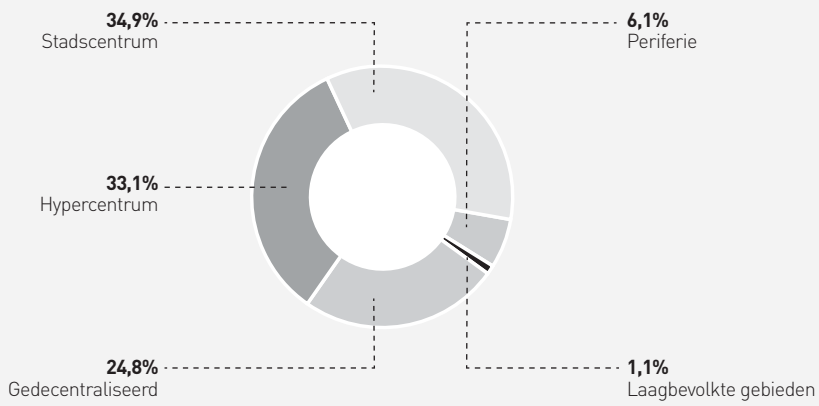
Het totaal investeringsbedrag dat in 2010 aan deze interventies en projecten besteed werd, bedraagt € 2,59 miljoen voor de 2 landen samen waarvan € 2,0 miljoen in België en € 0,59 miljoen in Nederland. Voor 2011 wordt verwacht dat nieuwe renovatieprojecten evenals klein- en grootschalige werken zullen worden opgestart voor een gelijkaardig totaal bedrag.

Sectorinformatie

Geografische uitsplitsing - in reële waarde (in %)



Uitsplitsing volgens ligging - in reële waarde (in %)



beheersverslag
> transacties en
verwezenlijkingen in 2010.

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

De onderneming draagt geen enkel bouwrisico in dit type vastgoedinvestering. Dit blijft ten laste van een aangestelde algemene onderneming die met Cofinimmo een forfaitair aanschaffingsbedrag overeenkomt dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. Cofinimmo waakt evenwel over de kwaliteit en de uitvoering van de werken en staat eveneens tijdens de hele duur van de verhuur in voor het onderhoud. Deze huur kadert meestal in huurcontracten met een zeer lange looptijd of erfpachten. Na afloop van deze contracten geniet de overheidsinstantie van een koopoptie. Cofinimmo heeft dus niet de definitieve eigendom van deze gebouwen.

Acquisities

Cofinimmo heeft een overeenkomst afgesloten met de bouwgroep Cordeel betreffende het **Politiecommissariaat in Dendermonde**. Hiervoor werd er een Publiek-Private Samenwerking opgestart volgens het *Design-Build-Finance-Maintain* principe. Cordeel zal instaan voor de constructie van het gebouw van meer dan 9 000m² en na de oplevering, die voorzien is voor het vierde kwartaal 2011, zal Cofinimmo het Commissariaat overnemen en verhuren voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen. De investeringsprijs voor Cofinimmo bedraagt € 15 miljoen en het verwacht initieel bruto rendement ligt op 7%.

Dit onroerend goed zal zeer milieuvriendelijk zijn, het beoogde *E-peil* bedraagt maximaal E 35. Dit uitzonderlijk resultaat is mogelijk dankzij:

- een uitstekende isolatie van het hele gebouw;
- een optimale bescherming tegen de zon door een aangepaste beglazing en de plaatsing van een beschermingsysteem tegen zonlicht van buitenaf;
- een verluchtingssysteem van het type D (100% geautomatiseerd);
- een verlichtingsconcept van superieure kwaliteit op het vlak van energie (d.w.z. met een lichtsterkte detectie);
- een hoogrendement verwarmingssysteem met warmtepomp; en
- 1 500m² fotovoltaïsche zonnepanelen.

beheersverslag
 > beheer van de
 financiële middelen.

Schuldratio:
47,50%.

Loan-to-Value:
50,26%.

Financiële risico's

Marktrisico's en financiële instrumenten

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

Liquiditeitsrisico en tegenpartijenrisico

Het financieel beleid van Cofinimmo berust op volgende principes:

- de diversificatie van haar bancaire en andere financieringsbronnen;
- het behoud van een duurzame en solide relatie met bankpartners die een goede financiële *rating* hebben;
- het spreiden van de vervaldagen van de leningen;
- het invoeren van lange termijn afdekkingsinstrumenten tegen het renterisico;
- het integraal afdekken van handelspapierprogramma's op korte termijn door beschikbare lange termijn kredietlijnen.

Dit beleid biedt een optimale financieringskost en beperkt het liquiditeitsrisico alsook het tegenpartijenrisico. Het algemeen beleid van Cofinimmo bestaat er eveneens in om geen hypotheek noch andere waarborgen aan haar schuldeisers te verlenen, met uitzondering van deze die vermeld worden op pagina 160. Haar schuld en geconfirmeerde kredietlijnen zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- noch margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financieel ratingniveau van de onderneming. Doorgaans zijn ze gekoppeld aan voorwaarden betreffende (i) het naleven van de Vastgoedbevak-reglementering, (ii) het naleven van de schuldratio's en de afdekking van financiële lasten door de cashflow en (iii) de absolute netto-actiefwaarde. Op 31.12.2010 en gedurende het volledig boekjaar werden deze ratio's nageleefd.

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

De wettelijk toegelaten *schuldratio* voor Vastgoedbevaks bedraagt 65% (schulden op activatotaal). Op 31.12.2010 bedroeg deze ratio 47,50% voor Cofinimmo en wordt dus perfect nageleefd.

De voorwaarden en bepalingen betreffende haar banklijnen voorzien dat de Groep haar financiële schuldratio kan optrekken tot maximum 60%. Deze financiële schuldratio wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de *reële waarde* van de vastgoedportefeuille en de financiële leasingvorderingen. Indien de Groep evenwel een eerste drempel van 57,5% overschrijdt, moet deze schuldratio binnen de 6 volgende maanden opnieuw tot onder dit percentage zakken. Deze voorwaarden en bepalingen werden tijdens het 4^{de} kwartaal van 2009 versoepeld. Vroeger lag deze drempel inderdaad op 55% en moest de onderneming binnen 9 maanden terug onder dit niveau staan.

Financiële schuld (x € 1 000 000)

	Financiële schuld	Verbindenissen op lange termijn
Kapitaalmarkt		
Obligaties	258,52	250,00
Handelspapier op lange termijn	15,00	15,00
Handelspapier op korte termijn	106,15	-
Bankfaciliteiten		
Revolving kredieten	1 020,36	1 528,67
Termijnkrediet	125,00	155,00
Overige	12,61	5,06
TOTAAL	1 537,64	1 953,73

Het dient te worden benadrukt dat deze versoepeling het financieel beleid van de Groep, nl. om haar financiële schuldratio rond circa 50% te houden, niet wijzigt. Ze biedt Cofinimmo enkel een bijkomende financiële flexibiliteit om, indien nodig, haar balansstructuur aan te passen. Aan het einde van het boekjaar 2010 bedroeg de effectieve financiële schuldratio 50,26%.

Op 31.12.2010 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van de Cofinimmo Groep € 1 537,64 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld [zie eveneens het vervaldagschema op volgende pagina]:

- € 855,36 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn¹, met een oorspronkelijke looptijd van 3 tot 10 jaar, afgesloten bij 8 banken;
- € 121,15 miljoen handelspapier, waarvan € 106,15 miljoen met een looptijd van minder dan één jaar en € 15,00 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 3 jaar;
- € 200,00 miljoen van een gesyndiceerde banklening die in 2005 werd aangegaan bij 15 banken met een oorspronkelijke gemiddelde looptijd van 5,3 jaar en terugbetaalbaar in augustus 2011, en € 90,00 miljoen van een tweede gesyndiceerde lening bij 4 banken en terug te betalen in 2012;
- € 258,52 miljoen² van 3 obligatieleningen, één uitgegeven in 2004 door Cofinimmo Luxembourg SA en een andere in 2009 door Cofinimmo NV en beide terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van elk € 100,00 miljoen. De derde obligatielening werd uitgegeven in 2010 door Cofinimmo NV en is terugbetaalbaar in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen;
- € 12,61 miljoen andere leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

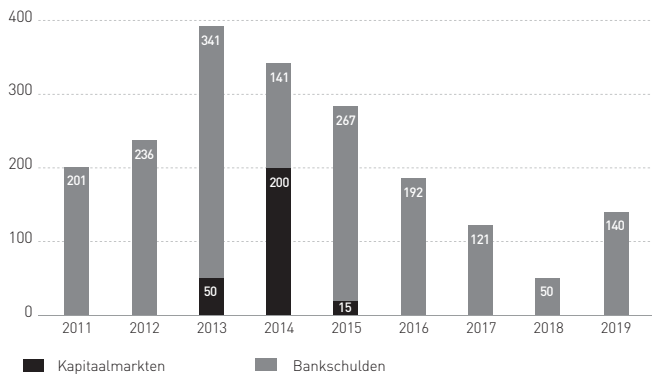
Op 31.12.2010 bedroeg de korte termijn financiële schuld van Cofinimmo € 313,70 miljoen waarvan:

- € 106,15 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- € 200,00 miljoen van een deel van een gesyndiceerde lening op lange termijn die in augustus 2011 vervalt;
- € 7,55 miljoen van andere leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

De uitgiftes van handelspapier (€ 121,15 miljoen) zijn volledig afgedekt door de beschikbare geconfirmeerde lange termijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 1 688,73 miljoen. Cofinimmo geniet aldus van de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk financieringsprogramma op korte termijn terwijl de herfinanciering gewaarborgd blijft, mocht de plaatsing van het nieuw handelspapier duurder of onuitvoerbaar worden.

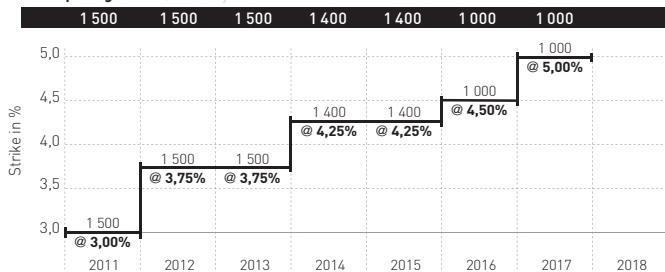
¹ Waaronder een Schuldschein of schuldtitlet die met 2 Duitse banken werd afgesloten. ² Zie eveneens pagina 47 en Bijlage 36 op pagina 156.

Vervaldagschema van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ - € 1 953,73 miljoen (in € miljoen)

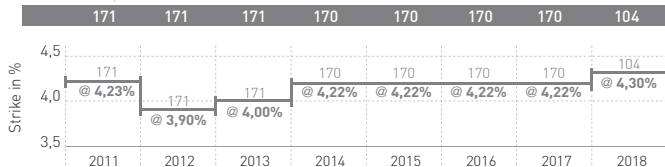


Situatie van de afdekking van het renterisico² (zonder bankmarges)

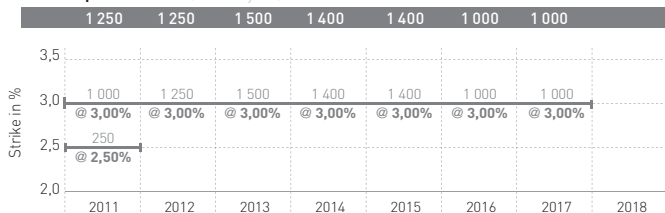
CAP-opties gekocht (in € miljoen)



IRS³ (in € miljoen)



FLOOR-opties verkocht (in € miljoen)



Situatie van de financiële verbintenissen op lange termijn

De gewogen gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (geen rekening houdend met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueert van 4,4 jaar in 2009 naar 3,8 jaar in 2010.

De geconfirmeerde kredieten op lange termijn (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en huurkopen), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 1 953,73 miljoen is op 31.12.2010, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2019. Maximaal 20,0% van dit in omloop zijnde bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar (2013)⁴. In 2011 en 2012 vervallen respectievelijk 10,3% (waarvan de herfinanciering reeds verzekerd werd aan de hand van de beschikbare bestaande kredietlijnen) en 12,1% van het in omloop zijnde bedrag.

Renteafdekking

De gemiddelde rente van de schuld van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,33% voor het boekjaar 2010 (zie ook pagina's 15 en 144).

Op 31.12.2010 werd bijna alle schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn. Het deel van de schuld aan vaste rente werd onmiddellijk omgezet in een vlottende rente. De onderneming staat hierdoor bloot aan een risico van een stijging van de korte termijn rentevoeten, wat tot een verslechtering van haar financieel resultaat zou kunnen leiden. Daarom maakt Cofinimmo simultaan gebruik van afdekkingsinstrumenten zoals de aankoop van CAP-contracten, gebruikelijk in combinatie met de verkoop van FLOOR-contracten, en het afsluiten van IRS-contracten (zie hoofdstuk "Risicobeheer") om haar totale schuld deels in te dekken.

De situatie op 31.12.2010 van de afdekkingen van het renterisico voor de volgende jaren wordt beschreven in Bijlage 24 (zie pagina 150).

Op datum van afsluiting van dit Verslag bedraagt de afdekkingsgraad van het renterisico, bij een constant gebleven schuld, 92% in 2011 en 2012, 100% tot in 2015 en meer dan 70% tot in 2018. 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's⁵. Op de afsluitingsdatum van dit Verslag was deze financiële rating BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn. Standard & Poor's verhoogde inderdaad de rating van Cofinimmo van A-3 naar A-2 in januari 2011 rekening houdend met de gedaalde schuldgraad en het verbeterd risicoprofiel van de onderneming dankzij de diversificatie van haar patrimonium in minder cyclische sectoren. De verbetering van de rating zal de toegang tot de kapitaalmarkt evenals de uitgifte van handelspapier ('commercial paper') vergemakkelijken.

¹ Dit vervaldagschema houdt rekening met het kapitaal van de financiële verbintenissen. Het houdt geen rekening met de interestbetalingen (meestal op maand- of kwartaalbasis) en de verwachte cashflows op afgeleide producten. ² Op datum van afsluiting van dit Verslag. ³ Gemiddelde van de verschillende IRS met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervoegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag. ⁴ De bankschulden werden aangegaan bij 21 toonaangevende financiële instellingen met minstens een A- financiële rating (bron: Bloomberg, 17.01.2011). ⁵ www.standardandpoors.com.

Toepassing van de financieringsstrategie tijdens het boekjaar 2010

In 2010 ondernam Cofinimmo verschillende acties om financiële middelen op te halen en aldus te voldoen aan haar investeringsverplichtingen en om haar balans te versterken. Zo realiseerde/verkreeg de onderneming sinds begin 2010 opeenvolgend:

- de verkoop van eigen aandelen voor een totaal netto bedrag van € 69,03 miljoen;
- de *private plaatsing* van een obligatielening op 3 jaar van € 50 miljoen;
- de toekenning van een nieuwe bilaterale banklening op 5 jaar voor een bedrag van € 30 miljoen;
- de verlenging tot 2019 van een bilaterale kredietlijn voor een bedrag van € 100 miljoen, met initiële vervaldag in 2017;
- de uitgifte van 113 577 nieuwe aandelen, ter vergoeding van een inbreng in natura van de aandelen van een vennootschap die eigenaar is van een rusthuis, voor een bedrag van € 11,0 miljoen.

De aldus opgehaalde financiële middelen dekken de totale investeringsverbintenissen tot midden 2012, evenals de herfinanciering van de kredietlijnen die op deze datum vervallen.

Verkoop van eigen aandelen

Tussen eind juni en eind augustus 2010 verkocht Cofinimmo NV 747 500 eigen gewone Cofinimmo aandelen in de markt (i.e. 5,05% van het totaal aantal uitgegeven gewone aandelen) aan een gemiddelde netto prijs van € 92,35 per aandeel. Op 30.06.2010 bedroeg de beurskoers € 92,42 en de intrinsieke waarde van het aandeel, in reële waarde, € 91,83. Op het einde van het derde kwartaal lagen deze waardes op respectievelijk € 97,37 en € 91,97. Cofinimmo heeft 52 607 eigen aandelen behouden, wat overeenkomt met het in het kader van haar aandelenoptieplan vereiste aantal.

Private plaatsing van een obligatielening van € 50 miljoen

Op 06.09.2010 sloot Cofinimmo met succes de private plaatsing van niet-converteerbare obligaties af voor een bedrag van € 50 miljoen met een looptijd van 3 jaar en een bruto coupon van 2,936%, i.e. 1,45% boven de interbancaire *SWAP*-rente.

Toekenning van een nieuwe bilaterale banklening op 5 jaar van € 30 miljoen

Eind 2010 sloot Cofinimmo een nieuwe bilaterale kredietlijn onder de vorm van een Schuldschein van 5 jaar af voor een bedrag van € 30 miljoen die inging op 15.01.2011 en vervalt in januari 2016.

Verlenging van een kredietlijn

Een bilaterale bancaire kredietlijn op lange termijn voor een bedrag van € 100 miljoen met vervaldag in 2017 werd verlengd tot 2019.

Uitgifte van nieuwe aandelen

In 2010 ontving Cofinimmo als inbreng in natura een rusthuis dat in België gelegen is. Als vergoeding voor deze inbreng ging ze over tot een kapitaalsverhoging (zie eveneens pagina 34) voor een bedrag van € 11 miljoen en creëerde ze 113 577 nieuwe aandelen¹.

Netto beschikbare kredieten

Deze verschillende transacties, en meer bepaald de uitgifte van de obligatielening, dragen bij tot de beschikbaarheden van de bevestigde kredietlijnen van Cofinimmo die op 31.12.2010 € 424,61 miljoen bedragen (na aftrek van de integrale afdekking van het in omloop zijnde handelspapier op korte termijn).

Opgehaalde
financiële
middelen in 2010:
€ 260 miljoen.

¹ De Buitengewone Algemene Vergadering van 25.06.2010 heeft eveneens de fusie door overname van Cofinimmo NV van de naamloze vennootschappen Immo Noordkustlaan en City-Link tegen uitgifte van 771 062 nieuwe gewone aandelen goedgekeurd (zie tevens pagina 174).

beheersverslag

> gegevens overeenkomstig
het *EPRA* referentiesysteem¹.**EPRA Key performance indicatoren**

		2010		2009	
	Definities	(x € 1 000)	(€/aandeel)	(x € 1 000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	119 192	8,02	104 691	7,47
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de <i>reële waarde</i> van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1 576 950	106,09	1 503 186	107,30
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1 459 782	98,21	1 400 904	100,00
			(in %)		(in %)
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,22%		6,46%
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen.		6,12%		6,44%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		4,44%		3,30%

¹ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2010 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

EPRA Resultaat en EPRA Resultaat per aandeel (x € 1 000)

	2010	2009
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekeningen	83 796	32 450
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	35 396	72 241
Uit te sluiten		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	27 331	64 299
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-7 425	-2 956
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	172	0
(v) Waardeverminderingstest ('impairment') goodwill	0	525
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (IAS 39)	13 757	12 301
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint ventures	-950	719
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	2 112	-2 174
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	400	-472
EPRA RESULTAAT	119 192	104 691
Aantal aandelen	14 863 795	14 009 389
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	8,02	7,47

EPRA Netto Actief Waarde (NAW) (x € 1 000)

	2010	2009
NAW volgens de jaarrekeningen	1 459 782	1 400 904
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (in €)	98,21	100,00
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere eigen vermogen-instrumenten	1 459 782	1 400 904
Uit te sluiten		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	81 352	67 077
(v.a) Uitgestelde belastingen	137 522	136 910
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-101 705	-101 705
EPRA NAW	1 576 950	1 503 186
Aantal aandelen	14 863 795	14 009 389
EPRA NAW PER AANDEEL (in €)	106,09	107,30

EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW) (x € 1 000)

	2010	2009
EPRA NAW	1 576 950	1 503 186
Toe te voegen		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-81 352	-67 077
(iii) Uitgestelde belastingen	-35 817	-35 205
EPRA NNNAW	1 459 782	1 400 904
Aantal aandelen	14 863 795	14 009 389
EPRA NNNAW PER AANDEEL (in €)	98,21	100,00

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (x € 1 000)

	2010					
	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België Frankrijk		Pubstone	Andere	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen	1 690 983	554 079	356 980	395 557	44 487	3 042 086
Activa bestemd voor verkoop			-170			-170
Projectontwikkelingen	-4 126	-34 162			-4 368	-42 656
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 686 857	519 917	356 810	395 557	40 119	2 999 260
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	42 171	12 998	17 687	36 198	1 138	110 192
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B 1 729 028	532 915	374 497	431 755	41 257	3 109 452
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	119 414	32 511	24 508	28 549	2 951	207 932
Vastgoedkosten	-12 947	-207	-86	-502	-641	-14 383
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A 106 467	32 304	24 422	28 047	2 310	193 549
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en andere huurvoordelen	-3 128					-3 128
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C 103 339	32 304	24 422	28 047	2 310	190 421
EPRA NIR	A/B 6,16%	6,06%	6,52%	6,50%	5,60%	6,22%
EPRA AANGEPAST NIR	C/B 5,98%	6,06%	6,52%	6,50%	5,60%	6,12%

EPRA Huurleegstand (x € 1 000)

	2010					
	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België Frankrijk		Pubstone	Andere	TOTAAL
Huuroppervlaktes (in m ²)	837 239	292 599	214 661	343 648	26 965	1 715 112
GHW ¹ van de leegstaande oppervlaktes	A 9 189	0	0	0	0	9 189
GHW ¹ van de totale portefeuille	B 122 038	31 120	24 830	26 454	2 595	207 037
EPRA HUURLEEGSTAND	A/B 7,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,44%

EPRA Evolutie van de bruto huurinkomsten (x € 1 000)

Segment	2009	2010				
	Bruto huurinkomsten ²	Bruto huurinkomsten - Bij gelijkblijvende perimeter t.o.v. 2009	Verwervingen	Verkopen	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Bruto huurinkomsten - Bij huidige perimeter
Kantoren	139 540	135 857	1 891	-7 281	611	131 077
Rust- en ziekenhuizen België	23 737	23 930	5 674	-20	173	29 756
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	22 466	22 760	1 451	-91	-35	24 084
Rust- en ziekenhuizen	46 203	46 689	7 124	-111	138	53 840
Pubstone België	18 627	18 582	18	0	119	18 719
Pubstone Nederland	9 360	9 366	-	0	0	9 366
Pubstone	27 987	27 948	18	0	119	28 085
Andere	5 139	5 122	-	-957	121	4 286
TOTALE PORTEFEUILLE	218 869	215 616	9 034	-8 349	989	217 289
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen						
Terugnemingen overgedragen huren						3 453
TOTAAL	218 869					220 742

¹ GHW = Geschatte Huurwaarde. ² Met inbegrip van de overgedragen huren.

2009					
Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Pubstone	Andere	TOTAAL
1 780 863	471 162	331 510	390 222	67 734	3 041 491
-585		-170			-755
-22 711	-34 935			-2 037	-59 683
1 757 567	436 227	331 340	390 222	65 697	2 981 054
43 939	10 906	16 458	35 665	1 769	108 737
1 801 506	447 133	347 798	425 887	67 466	3 089 790
127 257	27 486	23 754	27 884	4 801	211 182
-11 013	-138	130	-615	-77	-11 712
116 244	27 348	23 884	27 269	4 724	199 470
-542					-542
115 702	27 348	23 884	27 269	4 724	198 928
6,45%	6,12%	6,87%	6,40%	7,00%	6,46%
6,42%	6,12%	6,87%	6,40%	7,00%	6,44%

2009					
Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Frankrijk	Pubstone	Andere	TOTAAL
860 311	253 817	212 131	306 498	51 204	1 683 961
6 838	0	0	0	0	6 838
126 230	26 877	23 230	26 325	4 515	207 178
5,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,30%

Vastgoedbeleggingen - huurgegevens (x € 1 000)

Segment	2010					
	Bruto huur-inkomsten voor het boekjaar ¹	Netto huur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Lopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW ² op het einde van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
Kantoren	134 697	130 613	837 239	119 414	122 038	7,53%
Rust- en ziekenhuizen België	29 756	29 756	292 599	32 511	31 120	0,00%
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	24 084	24 084	214 661	24 508	24 830	0,00%
Rust- en ziekenhuizen	53 841	53 841	507 260	57 019	55 950	0,00%
Pubstone België	18 719	18 719	296 223	19 104	17 622	0,00%
Pubstone Nederland	9 366	9 366	47 425	9 445	8 832	0,00%
Pubstone	28 085	28 085	343 648	28 549	26 454	0,00%
Andere	3 934	3 477	26 965	2 951	2 595	0,00%
TOTALE PORTEFEUILLE	220 556	216 015	1 715 112	207 932	207 037	4,44%

Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen

Inkomsten uit herontwikkelingen	186	186
TOTAAL	220 742	216 200

Vastgoedbeleggingen - waarderingsgegevens (x € 1 000)

Segment	2010			
	Reële waarde van de portefeuille	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto initieel rendement	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar
Kantoren	1 686 857	-61 396	6,16%	-3,5%
Rust- en ziekenhuizen België	519 917	11 255	6,06%	2,2%
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	356 810	20 855	6,52%	6,2%
Rust- en ziekenhuizen	876 727	32 110	6,25%	3,8%
Pubstone België	249 954	2 348	6,82%	1,0%
Pubstone Nederland	145 603	485	5,91%	0,3%
Pubstone	395 557	2 833	6,50%	0,7%
Andere	40 119	-335	5,60%	-0,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	2 999 260	-26 788	6,22%	-0,9%

Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS resultatenrekeningen

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	42 656
TOTAAL	3 041 916

Vastgoedbeleggingen - huurcontractengegevens (x € 1 000)

Segment	Einde contract gegevens							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Lopende huren van de huurcontracten die eindigen in			GHW ² van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot 1 ^{ste} opzegoptie	Tot einde huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Kantoren	6,7	7,4	4 331	16 270	24 620	4 695	16 258	22 766
Rust- en ziekenhuizen België	24,1	24,1	-	-	-	-	-	-
Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	8,9	8,9	56	-	3 029	80	-	2 760
Rust- en ziekenhuizen	17,6	17,6	56	-	3 029	80	-	2 760
Pubstone België	19,8	19,8	-	-	672	-	-	620
Pubstone Nederland	19,8	19,8	-	-	332	-	-	311
Pubstone	19,8	19,8	-	-	1 005	-	-	931
Andere	12,9	14,8	114	-	423	191	-	498
TOTALE PORTEFEUILLE	11,5	12,0	4 501	16 270	29 077	4 966	16 258	26 955

1 Met inbegrip van de overgedragen huren. 2 GHW = Geschatte Huurwaarde.

2009					
Bruto huur-inkomsten voor het boekjaar ¹	Netto huur-inkomsten voor het boekjaar	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Lopende huren ('passing rents') op het einde van het boekjaar	GHW ² van het boekjaar	Huurleegstand op het einde van het boekjaar
139 051	135 886	860 311	127 257	126 230	5,42%
23 737	23 850	253 817	27 486	26 877	0,00%
22 466	22 466	212 131	23 754	23 230	0,00%
46 203	46 316	465 948	51 240	50 107	0,00%
18 627	18 627	236 601	18 653	17 601	0,00%
9 360	9 360	69 897	9 231	8 724	0,00%
27 987	27 987	306 498	27 884	26 325	0,00%
5 502	5 200	51 204	4 801	4 515	0,00%
218 743	215 389	1 683 961	211 182	207 177	3,30%
126	126				
218 869	215 515				

2009			
Reële waarde van de portefeuille	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar	EPRA Netto initieel rendement	Waardeschommelingen gedurende het boekjaar
1 757 567	-43 215	6,45%	2,2%
436 227	-3 231	6,12%	-0,7%
331 340	-10 226	6,87%	-3,0%
767 567	-13 457	6,44%	-1,7%
245 668	-1 629	6,73%	-10,9%
144 554	-5 573	5,82%	-2,4%
390 222	-7 202	6,40%	-2,0%
65 697	-1 347	7,00%	-2,4%
2 981 054	-65 221	6,46%	-2,0%
59 683			
3 040 736			

Gegevens i.v.m. herziene huurcontracten					
Lopende huren van de huurcontracten die herzien worden in			GHW ² van de huurcontracten die herzien worden in		
Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
7 373	21 475	29 531	7 859	20 827	28 138
-	-	-	-	-	-
56	-	3 029	80	-	2 760
56	-	3 029	80	-	2 760
-	-	672	-	-	620
-	-	332	-	-	311
-	-	1 005	-	-	931
114	-	943	191	-	894
7 543	21 475	34 508	8 129	20 827	32 724

beheersverslag
 > gebeurtenissen
 na 31.12.2010.

Wijziging van statuten

Op 11.03.2011 werd een eerste Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen om te beraadslagen over de wijziging van een aantal punten in de statuten van de vennootschap. Gezien het vereiste aanwezigheidsquorum niet gehaald werd, werd op 29.03.2011 een nieuwe Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen.

Er zal aan deze Vergadering voorgesteld worden om de statuten in overeenstemming te brengen met het nieuw *Koninklijk Besluit* met betrekking tot de Vastgoedbevaks van 07.12.2010. De voornaamste wijzigingen zijn:

- de mogelijkheid voor Cofinimmo, openbare Vastgoedbevak, om voor de filialen waarover zij controle uitoefent het statuut van institutionele Vastgoedbevak aan te vragen;
- de mogelijkheid om het voorkeurrecht te beperken of af te schaffen bij uitgifte van nieuwe effecten, voor zover er een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend aan de bestaande aandeelhouders;
- de mogelijkheid om converteerbare obligaties uit te geven;
- de mogelijkheid om aan de aandeelhouders de keuze te bieden om hun dividenden in speciën of in aandelen te ontvangen;
- de wedersamenstelling van het toegestaan kapitaal ten bedrage van het maatschappelijk kapitaal.

Er zal ook aan de Algemene Vergadering voorgesteld worden, volgens de voorwaarden voorzien in het Wetboek van Vennootschappen omtrent kapitaalvermindering, om de rubriek "Uitgiftepremies" van de onbeschikbare reserve te verminderen door overdracht naar de rubriek "Overgedragen resultaat van vorige boekjaren" voor een bedrag van € 214 087 000. De reden van deze overdracht is dat Cofinimmo voor de fusies door opslorping van andere vennootschappen vanaf 2004 tot 2010 niet alleen het kapitaal en de uitgiftepremies van de geabsorbeerde vennootschappen overgedragen heeft naar de gelijknamige rubrieken van het eigen vermogen (Kapitaal en Uitgiftepremies) van Cofinimmo, maar eveneens de meerwaarden die bij deze gelegenheid gerealiseerd werden door de opgeslorpte vennootschappen, door ze te boeken in de rubriek "Uitgiftepremies". Deze methode had het voordeel dat de nominale waarde van het Cofinimmo aandeel als dusdanig onveranderd bleef.

De klassieke boekhoudmethode voor fusies, die erin bestond de meerwaarden in de reserves te boeken (toegepast tot 2003), ware geweest om de balansposten van de opgeslorpte vennootschappen over te dragen naar dezelfde balansposten van de absorberende vennootschap (Cofinimmo). Naderhand is gebleken dat de methode toegepast sinds 2004 de minimale drempel waaronder het netto-actief niet mag dalen na uitkering van dividenden, krachtens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (en de toepassing ervan zoals voorgeschreven in het Koninklijk Besluit met betrekking tot de Vastgoedbevaks), heeft verhoogd.

De herkwalificatie van de onbeschikbare reserve gebeurt met ditzelfde doel.

Cofinimmo heeft deze herschikkingen in haar eigen vermogen doorgevoerd met als doel de dividenduitkering veilig te stellen.

Benoemingen

Het mandaat van **de heer André Dirckx**, Bestuurder en Voorzitter van de Raad sinds 04.07.2001, loopt na de Algemene Vergadering van 29.04.2011 ten einde. Daar Bijlage A van de Corporate Governance Code 2009 en Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen de mogelijkheid tot het zetelen in de Raad van Bestuur als onafhankelijk Bestuurder beperken tot 3 opeenvolgende mandaten, wordt dit mandaat niet hernieuwd.

Onder zijn voorzitterschap kende Cofinimmo een opmerkelijke groei en startte de onderneming met succes haar diversificatiebeleid op wat haar toeliet de nooit eerder gekende hindernissen als gevolg van de crisis die de economie sinds 2007 doormaakt, met een grotere sereniteit te doorstaan. Onder het voorzitterschap van de heer André Dirckx leverde de Raad nauwgezet en evenwichtig werk waarbij de standpunten van elke Bestuurder werden gerespecteerd. In naam van al zijn collega's, de aandeelhouders en de medewerkers dankt de onderneming de heer André Dirckx voor zijn feilloze verbondenheid.

Mits goedkeuring van de CBFA zal de Raad van Bestuur de heer André Bergen tot Voorzitter van de Raad benoemen. Hij zetelt in de Raad sinds de Gewone Algemene Vergadering van 2010. Hij kan terugvallen op zijn ervaring in de bankwereld die hij heeft verworven bij de vroegere Generale Bank en als gewezen Chief Executive Officer van KBC.

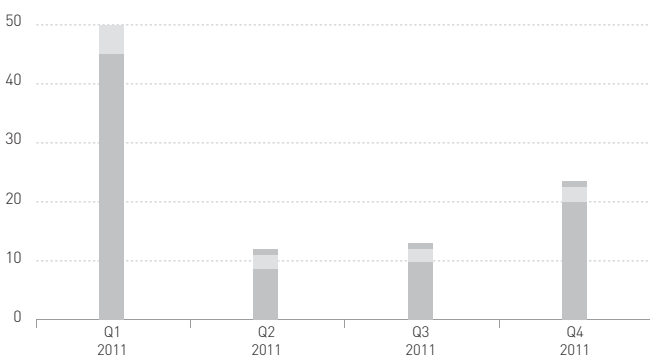
De heer Jean Franken, Bestuurder, Lid van het Directiecomité en Chief Operating Officer van Cofinimmo, heeft de wens geuit om eind juni e.k. met pensioen te gaan. De heer Jean Franken werkt sinds 1997 bij Cofinimmo en heeft op een voortreffelijke manier bijgedragen tot de werking en ontwikkeling van de vennootschap, waarvan het patrimonium vervijfvoudigd is sinds zijn komst. De Raad van Bestuur dankt hem voor zijn zeer waardevolle medewerking en aanvaardt met spijt zijn verzoek.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de *Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen* zal de heer Jean Franken als Chief Operating Officer en Lid van het Directiecomité van Cofinimmo vervangen worden door de heer Xavier Denis. Deze laatste zal tevens voorgedragen worden als Bestuurder aan de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. De heer Xavier Denis, 38 jaar oud en van Belgische en Franse nationaliteit, is burgerlijk ingenieur architect (Université Catholique de Louvain) en *Master of Business Administration* (Insead). Hij werkte gedurende 5 jaar bij de architectenbureaus Chapman Taylor en HOK Sport in Londen en werkt sinds 2002 bij Cofinimmo als Head of Project Development & Area Manager. De heer Xavier Denis is tevens Bestuurder van *Pubstone* en Voorzitter van de Werkgroep "Beleggers" van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

beheersverslag > vooruitzichten 2011.

€ 98 miljoen:
investerings
in 2011.

Investerings in 2011 (in € miljoen)



€ 119 miljoen:
voorziene
desinvesteringen.

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 geraamde balans van 2011 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor grondige renovaties.

Onderhoud en herstellingen - Zware renovaties¹

De ramingen die per gebouw worden gemaakt, omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt en de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. De uitgaven voor onderhoud en herstellingen waarmee in de vooruitzichten rekening wordt gehouden, bedragen respectievelijk € 11,7 miljoen voor de kantoorgebouwen en € 2,7 miljoen voor de pubs.

Investerings¹ en desinvesteringen

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringen en desinvesteringen rekening gehouden:

- de verwerving tijdens het 2^{de} kwartaal 2011 van het kantorencomplex **Avenue Building** en **London Tower** te Antwerpen voor een bedrag van om en bij € 38,0 miljoen;
- de verwerving tijdens het 4^{de} kwartaal 2011 van het **Politiecommissariaat van Dendermonde** voor een bedrag van om en bij € 15,0 miljoen;
- de verwerving van **rusthuizen** in Frankrijk en België voor een bedrag van € 31,0 miljoen naar aanleiding van de oplevering van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden;
- de **verkoop van kantoorgebouwen** voor een totaal bedrag van € 119,1 miljoen in de loop van de 1^{ste} jaarhelft 2011.

Volgend op deze investeringen en desinvesteringen, en indien andere transacties uitblijven, zal het aandeel van de kantoren binnen de globale portefeuille dalen tot ongeveer 50% en het aandeel van de rusthuizen stijgen tot om en bij 30%.

Pubstone – exit taks

De afkondiging van het Belgisch *Koninklijk Besluit van 07.12.2010* met betrekking tot de Vastgoedbevaks heeft het statuut van institutionele Vastgoedbevaks geïntroduceerd, waardoor de filialen van Cofinimmo voor dit statuut kunnen opteren, mits de betaling van een *exit taks*. In de vooruitzichten wordt in de loop van de 1^{ste} jaarhelft 2011 rekening gehouden met deze mogelijkheid voor de vennootschap *Pubstone NV*, eigenaar van de pubs van de Groep in België. Het bedrag van de exit taks wordt geschat op € 50 miljoen.

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

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 wederinstaatstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en taksen op leegstaande ruimtes en makelaarcommissies bij de herverhuur. De ramingen i.v.m. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering ervan. Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle eigendom van de gebouwen waarvan de huurinkomsten aan een derde werden overgedragen. Uit interne analyse blijkt dat een op- of neerwaartse schommeling van de *bezettingsgraad* met 1% zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het *netto courant resultaat* per aandeel van € 0,13 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

Inflatie

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 2,0% voor de huurcontracten die geïndexeerd worden in 2011. 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 € 0,07 per jaar.

Financiële kosten

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een rente-evolutie zoals die in de toekomstige rentecurve geanticipeerd wordt. Ze houdt eveneens rekening met de thans lopende leningen. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten wordt de kost van de schuld voor 2011 geschat op 4,13% (marges en kosten van afdekkingsinstrumenten inbegrepen).

Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x € 1 000)

	2010	2011
NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 092	183 492
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	21 108	20 494
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-258	527
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 622	-906
Vastgoedresultaat	214 320	203 607
Technische kosten	-3 269	-4 720
Commerciële kosten	-1 357	-2 097
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 334	-2 651
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	206 360	194 139
Beheerkosten vastgoed	-15 031	-14 389
Operationeel vastgoedresultaat	191 329	179 750
Algemene kosten van de vennootschap	-6 333	-6 268
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	184 996	173 482
Financiële opbrengsten [exclusief IAS 39]	6 036	3 428
Financiële kosten [exclusief IAS 39]	-64 373	-63 142
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-13 757	
Belastingen	-7 224	-4 151
Netto courant resultaat¹	105 678	109 617
Minderheidsbelangen	-243	-660
Netto courant resultaat - aandeel Groep	105 435	108 957
Gemiddeld aantal aandelen in omloop en deelgerechtigd in het resultaat van de periode	14 863 795	14 863 795
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel Groep (in €)	7,09	7,33
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact (in €)	8,02	7,33

¹ *Netto resultaat* uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en de exit taks.

Er kunnen geen voorspellingen worden gemaakt van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen. Een becijferde voorspelling van het resultaat op de portefeuille zou bijgevolg weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van verschillende factoren: de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitalisatierentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten.

De reeds overeengekomen verkoop, in speciën, van meerdere gebouwen aan verschillende tegenpartijen zou kunnen leiden tot een gerealiseerd resultaat op de portefeuille van om en bij € 0,54 per aandeel, te vergelijken met € 0,49 voor 2010. De effectieve realisatie van deze verkopen is echter onderworpen aan administratieve goedkeuringen.

Het eigen vermogen zal evolueren naargelang van het courant resultaat, het *resultaat op de portefeuille* en de dividenduitkering. Desgevallend zal de onderneming de bepalingen van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 naleven¹.

Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividenduitkering.

Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2010	31.12.2011
Vaste activa	3 304 794	3 224 932
Goodwill	164 012	136 949
Vastgoedbeleggingen	3 041 916	2 991 158
Vorderingen financiële leasing	58 349	56 307
Andere vaste activa	40 517	40 517
Vlottende activa	77 112	73 906
Activa bestemd voor verkoop	170	
Vorderingen financiële leasing	2 780	2 780
Kas en kasequivalenten	3 265	3 265
Andere vlottende activa	70 897	67 861
TOTAAL ACTIVA	3 381 906	3 298 838
Eigen vermogen	1 466 878	1 425 524
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 459 781	1 418 011
Minderheidsbelangen	7 097	7 514
Verplichtingen	1 915 028	1 873 314
Langlopende verplichtingen	1 448 760	1 425 897
Langlopende financiële schulden	1 226 815	1 278 143
Andere langlopende financiële verplichtingen	221 945	147 754
Kortlopende verplichtingen	466 268	447 417
Kortlopende financiële schulden	313 730	321 727
Andere kortlopende financiële verplichtingen	152 538	125 690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 381 906	3 298 838
SCHULDRATIO	47,50%	50,05%

¹ Dit Artikel voorziet de verplichting tot het opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde *schuldratio* meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Dit plan moet aan de CBFA worden overgemaakt.

€ 6,50/aandeel:
bruto
dividendvooruitzicht
voor 2011.

Dividenden

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur op het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de Algemene Vergadering.

Op basis van haar huidige verwachtingen en uitgaande van het uitblijven van belangrijke onverwachte gebeurtenissen, heeft de onderneming zich als doel gesteld voor het boekjaar 2011 (betaalbaar in 2012) een dividend per gewoon aandeel uit te keren dat gelijk is aan het dividend van 2010, namelijk € 6,50 bruto per aandeel.

Conclusie

De dividenduitkering door de Vastgoedbevak is een verplichting opgelegd door Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van Artikel 617 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, en aan hun boekhoudkundige gevolgen.

Met als doel de toekomstige dividenduitkering veilig te stellen, heeft Cofinimmo in haar eigen vermogen de nodige herschikkingen doorgevoerd en legt ze aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 hieromtrent een beslissing voor waarvan sprake op pagina 54.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en resultatenrekeningen zijn voorspellingen waarvan de effectieve verwezenlijking 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 de heer Ludo De Keulenaer, heeft echter bevestigd dat de vooruitzichten adequaat werden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door Cofinimmo NV gehanteerde boekhoudkundige methodes in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen volgens boekhoudnormen consistent met IFRS zoals geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

beheersverslag

> corporate-governanceverklaring.

Referentiecode

Deze corporate-governanceverklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 06.04.2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalde dat Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code is terug te vinden op de internetsite van het Belgisch Staatsblad, en op www.corporategovernancecommittee.be. De Raad van Bestuur van Cofinimmo verklaart dat de vennootschap Code 2009 als referentiecode hanteert.

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

De Raad van Bestuur verklaart dat naar zijn weten de corporate-governancehandelwijze perfect in overeenstemming is met de *Corporate Governance Code 2009*, met uitzondering van de duur van het mandaat van Bestuurder van de heer Jean Franken. Op de Gewone Algemene Vergadering van 2008 werd het mandaat van de heer Jean Franken immers uitzonderlijk verlengd voor een periode van 5 jaar, zodat de respectievelijke einddata van de mandaten van de uitvoerende Bestuurders gespreid zouden zijn in de tijd. Deze mandaatsduur is in strijd met bepaling 4.6 van Code 2009.

Het Corporate Governance Charter van de onderneming kan worden geraadpleegd op haar website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance". Het werd voor het laatst aangepast op 09.02.2011.

Interne audit en risicobeheer

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

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

Het ERM-model is georganiseerd rond 6 componenten:

- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad;
- identificeren, analyseren en beheersen van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

Interne omgeving

De interne omgeving omvat de filosofie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van de mensen, evenals de manier waarop het Directiecomité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en zijn personeel organiseert en opleidt; dit alles onder toezicht van de Raad van Bestuur.

Bij Cofinimmo krijgt risicobeheer een vaste vorm aan de hand van de ondernemingscultuur via:

- corporate-governanceregels en het bestaan van een Auditcomité dat vooral bestaat uit onafhankelijke Bestuurders, een Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, functies van Interne Auditeur, Risk Manager, Beheercontroleur en Compliance Officer;
- de integratie van het begrip risico's binnen het Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact heeft op de doelstellingen van de onderneming;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie en respect voor personen aan bod laat komen;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de delegatie van bevoegdheden die duidelijk opgesteld zijn op alle niveaus van de vennootschap;
- het bestaan op het vlak van human resources van selectiecriteria, regels voor de aanwerving van personeel, een opleidingsbeleid, een systeem voor de periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen.

Externe actoren nemen ook deel aan deze risicocontrole-omgeving, met name de *Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen* (CBFA), bedrijfsrevisors, juridische raadgevers, onafhankelijke vastgoeddeskundigen, banken, *ratinghuis* Standard & Poor's, de financiële analisten en de aandeelhouders.

Bepaling van de doelstellingen en risico-acceptatiegraad

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

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

Identificeren, analyseren en beheersen van de risico's

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

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

Controleactiviteiten

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

- op financieel vlak worden de verschillen tussen de geraamde begroting en het behaalde resultaat elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- op het vlak van kredietrisico: de financiële afdeling analyseert 2-maal jaarlijks de solvabiliteit van de grootste klanten, dit wil zeggen de klanten die meer dan 5% van de huurinkomsten vertegenwoordigen. Ook de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen die gevormd worden door alle huurders samen, worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;
- op het vlak van de huur: de halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurcontracten, en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een *ERP* (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, bevat een bepaald aantal automatische controles. SAP omvat tegelijk alle boekhoudkundige en financiële aspecten, waaronder de consolidatieverrichtingen, en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (d.w.z. opvolging van de huurcontracten, huuroproepen, afrekening van kosten, enz.);
- op het vlak van thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken kan het overwichtsrisico beperkt worden;
- het risico in verband met de rentevoeten is beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid voor minstens 50% van het geleende notionele gedeelte op een glijdende schaal van 3 jaar;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de *cash-pooling*-verrichtingen;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening¹ binnen de grenzen van de machtsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van goederen, verhuur van oppervlakten, allerhande bestellingen, goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van een *workflow*software bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten), die de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces versterken;
- de bewegingen van de aandelen op naam COFP1 en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie, ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België Euroclear; de gewone aandelen op naam worden momenteel geregistreerd in het programma Capitrack van Euroclear.

Informatie en interne communicatie

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

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de entiteit Consolidation & Reporting, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de situatie van de aankopen/verkoop en hun impact op de resultaten evenals de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt gedetailleerd besproken in het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- het Operating Report, opgesteld door dezelfde entiteit, weerspiegelt de huursituatie van de gebouwen en de projectie ervan, waarbij het huurrisico in het licht wordt gesteld;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten.

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

Toezicht en monitoring

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

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

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

¹ Artikel 18 van de statuten voorziet op heden geen dubbele handtekening maar deze richtlijn is vervat in de interne delegatieprocedure.

Structuur van het aandeelhouderschap¹ (op 31.12.2010)

Onderneming	Sector	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Dexia NV ²	Verzekeringen	816 307	5,97%	291 706	1 108 013	7,43%
Cofinimmo Groep (eigen aandelen)		52 607	0,38%		52 607	0,35%
Aantal uitgegeven aandelen		13 667 092	100,00%	1 249 310	14 916 402	100,00%
Free float ³			93,65%			92,22%

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

Beslissingsorganen**Raad van Bestuur****Huidige samenstelling**

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de Raad, zoals die werden aangenomen op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, is de Raad in principe samengesteld uit 12 Bestuurders, waarvan 8 niet-uitvoerende Bestuurders, waaronder 4 onafhankelijke Bestuurders en 4 uitvoerende Bestuurders (leden van het Directiecomité). Sinds de Algemene Vergadering van 2010 en de benoeming van de heer André Bergen als onafhankelijk Bestuurder, is de Raad uitzonderlijk en tijdelijk samengesteld uit 13 leden, waarvan 5 onafhankelijke Bestuurders. De Bestuurders worden in principe benoemd voor een maximale duur van 4 jaar⁴ door de Algemene Vergadering en kunnen op elk ogenblik door haar uit hun ambt onttrokken worden. Ze zijn herverkiesbaar.

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

- geen salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het Directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend Bestuurder of lid van het directiepersoneel van Cofinimmo of een verbonden onderneming zijn, en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste 5 jaar vóór hun benoeming;
- vanwege Cofinimmo of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de Bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Cofinimmo zijn, noch Bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de Bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot deze aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou hebben onderschreven. De Bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;

- geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben, met Cofinimmo of met een verwante onderneming, hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, Bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste 3 jaren geweest zijn, van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Cofinimmo of van een verwante onderneming;
- geen uitvoerend lid zijn van het beheersorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend Bestuurder van de vennootschap zetelt als niet-uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtorgaan en geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende Bestuurders van Cofinimmo die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- binnen Cofinimmo niet meer dan 3 mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend Bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- binnen de vennootschap geen huwelijkspartner, wettelijk samenwonende partner, familielid of verwant tot in de tweede graad hebben die een mandaat van Bestuurder uitoefent, een lid van het Directiecomité of kaderpersoneel is.

De Raad van Bestuur komt ten minste 8 keer per jaar samen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen één of meerdere bijkomende bijeenroepingen van de Raad vereisen. In 2010 heeft de Raad 11-maal vergaderd. Vóór de vergadering ontvangt elk lid van de Raad de documenten betreffende de voorstellen van het Directiecomité waarover hij zich zal moeten uitspreken. Bij een stemming worden de beslissingen genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter beslissend.

¹ Situatie op basis van de ontvangen transparantieverklaringen overeenkomstig de Wet van 02.05.2007. De eventuele meegedeelde wijzigingen sinds 31.12.2010 werden volgens de bepalingen van diezelfde Wet bekendgemaakt en kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van de onderneming www.cofinimmo.com onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/ Shareholder Structure". ² Dexia NV is het moederbedrijf van Dexia Bank België NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium NV. Dexia Insurance Belgium NV is het moederbedrijf van de ondernemingen Corona, DIB Invest, Sepia, DIS Finance en Assurance Asset Management Company. ³ Deze berekening van de free float, die gewoonlijk door Euronext wordt gebruikt, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten. ⁴ Tot de Algemene Vergadering van 2010 werden de Bestuurders benoemd voor een periode van 3 jaar.

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

Naam	Geboorte- jaar	Geslacht	Nationaliteit	Aanvang mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
① André Dirckx Voorzitter van de Raad van Bestuur Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1936	M	Belg	04.07.2001	25.04.2008	29.04.2011
② André Bergen Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen ¹	1950	M	Belg	30.04.2010	-	26.04.2013
③ Jean-Edouard Carbonnelle Bestuurder-directeur	1953	M	Belg	30.04.1999	25.04.2008	27.04.2012
④ Xavier de Walque Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Dexia) Lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1965	M	Belg	24.04.2009	-	27.04.2012
⑤ Ridder Vincent Doumier Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage) Lid van het Auditcomité	1955	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012
⑥ Serge Fautré Gedelegeerd Bestuurder	1960	M	Belg	26.04.2002	25.04.2008	29.04.2011
⑦ Jean Franken Bestuurder-directeur	1948	M	Belg	25.04.1997	25.04.2008	26.04.2013
⑧ Robert Franssen Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Allianz Belgium)	1955	M	Belg	19.02.2004	25.04.2008	29.04.2011
⑨ Gaëtan Hannecart Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Voorzitter van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	1964	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012
⑩ Françoise Roels Bestuurder-directeur	1961	V	Belg	27.04.2007	30.04.2010	26.04.2013
⑪ Alain Schockert Bestuurder (vertegenwoordigt aandeelhouder Bank Degroof)	1950	M	Belg	27.04.2007	30.04.2010	26.04.2013
⑫ Gilbert van Marcke de Lummen Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Voorzitter van het Auditcomité	1937	M	Belg	30.04.2004	30.04.2010	26.04.2013
⑬ Baudouin Velge Onafhankelijk Bestuurder, in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen Lid van het Auditcomité	1955	M	Belg	28.04.2006	24.04.2009	27.04.2012

¹ Sinds 30.04.2010.

Andere functies en mandaten van de Bestuurders van de Raad van Bestuur van Cofinimmo die thans of tijdens de 5 voorbije jaren werden uitgeoefend

André Dirckx

Huidige functie: -

Huidige of eerdere mandaten: Spullenhulp VZW, Euronext NV¹, NYSE Euronext¹

André Bergen

Huidige functie: Bestuurder van NYSE Euronext (11 Wall Street, New York, NY 10005, USA)

Huidige of eerdere mandaten: NYSE Euronext NY, Ahlers SA, NIBC bank (Den Haag), Sapiient Investment Managers (Cyprus), Zuhair Fayed Partners (Saoedi-Arabië), Koning Boudewijn Stichting, Fund for Scientific Research, Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), Union Wallonne des Entreprises (UWE), Festival van Vlaanderen (Gent), KBC Group¹, KBC Bank¹

Jean-Edouard Carbonnelle

Huidige functie: Chief Financial Officer (CFO) van Cofinimmo NV (Woluwedal, 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Société Royale d'Économie Politique de Belgique VZW, SIGEFI Nord Gestion SAS (FR), Société d'Habitations de Tournai NV, EPRA Taxation Committee

Xavier de Walque

Huidige functie: Vicevoorzitter van het Directiecomité en Chief Financial Officer van Dexia Bank België NV (Pachecolaan, 44, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Dexia Insurance Belgium, evenals verschillende ondernemingen van de Dexia Groep, Radiohuis van Flagey NV¹, Financial Security Assurances¹

Ridder Vincent Doumier

Huidige functie: Afgevaardigd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van Compagnie du Bois Sauvage NV (Wildewoudstraat, 17, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Ceran ILC, Codic International NV, Ter Beke NV, Bank Degroof NV, John Berenberg Gossler & Co KG (D), evenals diverse ondernemingen van de Groep Compagnie du Bois Sauvage, Finaspil NV, Sanering & Verbetering voor de Volkshuisvesting CVBA, Spullenhulp VZW, Interdiocesaan Centrum VZW, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire VZW, Recticel NV, Compagnie Financière du Château NV¹, Fauchon Groep¹, Trade Credit Re Insurance Company (TCRÉ) NV¹, Nanocyl NV¹

Serge Fautré

Huidige functie: Chief Executive Officer (CEO) van Cofinimmo NV (Woluwedal, 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: La Mondiale (FR), Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), European Public Real Estate Association (EPRA)¹

Jean Franken

Huidige functie: Chief Operating Officer (COO) van Cofinimmo NV (Woluwedal, 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)¹

Robert Franssen

Huidige functie: Voorzitter van het Directiecomité van Allianz Belgium NV (Lakenstraat, 35, 1000 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Diverse ondernemingen van de Allianz Groep, Mondial Assistance Europe, Anpi VZW, Assuralia Beroepsvereniging, Portima Coöperatieve Vennootschap, Assurcard NV¹

Gaëtan Hannecart

Huidige functie: Afgevaardigd Bestuurder en Voorzitter van het Directiecomité van de Matexi Groep NV (Franklin Rooseveltlaan, 180, 8790 Waregem)

Huidige of eerdere mandaten: Home Invest Belgium NV, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Network for Training Entrepreneurship VZW (NFTE Belgium), Itinera Institute VZW, Real Dolmen NV, Matexi Groep NV, evenals verschillende ondernemingen van deze Groep

Françoise Roels

Huidige functie: Secretary General & Group Counsel van Cofinimmo NV (Woluwedal, 58, 1200 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Euroclear Pension Fund OFP, Women on Board VZW, Instituut voor Bedrijfsjuristen¹

Alain Schockert

Huidige functie: Afgevaardigd Bestuurder en lid van het Directiecomité van Bank Degroof NV (Nijverheidsstraat, 44, 1040 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Brocsa NV, evenals verschillende ondernemingen van de Degroof Groep

Gilbert van Marcke de Lummen

Huidige functie: Bestuurder van D'Ieteren NV (Maliestraat, 50, 1050 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: D'Ieteren NV, Radiohuis van Flagey NV¹, Belron NV (L)¹, Avis Europe PLC (UK)¹

Baudouin Velge

Huidige functie: Afgevaardigd Bestuurder van Interel Belgium NV (Tervurenlaan, 402, 1150 Brussel)

Huidige of eerdere mandaten: Bekaert NV, BECI, DuCroire, Stichting Bernheim, École pour le Management (EPM) NV, BT Belux NV¹, EuroCommerce IVZW¹, FEDIS VZW¹, FEB VZW¹

¹ Eerdere mandaten.

Vernieuwing van mandaten voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering

De vernieuwing van de mandaten van de heren Serge Fautré en Robert Franssen zal worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. Indien ze benoemd worden¹, zal hun mandaat lopen tot 24.04.2015.

Nieuw mandaat voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering

De heer Jean Franken gaf te kennen op pensioen te willen gaan en gaf daarom zijn ontslag als lid van het Directiecomité en uitvoerend Bestuurder van de vennootschap vanaf 01.07.2011. Om hem te vervangen vanaf diezelfde datum zal de Raad van Bestuur de benoeming van de heer Xavier Denis voorstellen aan de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. In geval van benoeming¹ zal zijn mandaat lopen tot 24.04.2015.

Rol van de Raad van Bestuur

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin:

- op eigen initiatief of op voorstel van het Directiecomité de strategische richtlijnen van de vennootschap vast te leggen;
- toezicht te houden op de kwaliteit van het beheer en erover te waken dat dit bij 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 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 toegestaan kapitaal, goedkeuring van de splitsings- en fusieverslagen, bijeenroeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organisatie van de beslissingsinstanties en benoemingen van hun leden).

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

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

- de fusie door overname van 2 vennootschappen van de Cofinimmo Groep (Immo Noordkustlaan NV en City-Link NV);
- de inbreng in natura van de effecten van de vennootschap Prinsenpark NV;
- de constante opvolging van het financieringsplan;
- de analyse en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Cofinimmo;
- het voorstel tot vernieuwing van het mandaat van een niet-uitvoerend Bestuurder (de heer Robert Franssen) als vertegenwoordiger van aandeelhouder Allianz Belgium, en van de Afgevaardigd Bestuurder (de heer Serge Fautré);
- het voorstel tot benoeming als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité van de heer Xavier Denis met ingang vanaf 01.07.2011;

- de goedkeuring van een referentiekader van het Risk Management en de controle van het *Risk Assessment* van de Cofinimmo Groep en van de diverse taken van de Interne Auditeur;
- de *private plaatsing* van obligaties op 3 jaar voor een bedrag van € 50 miljoen;
- de verkoop op de markt van 747 500 eigen aandelen;
- de schrapping van het gewoon Cofinimmo aandeel van de beurs NYSE Euronext Paris;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de analyse en goedkeuring van investeringsdossiers.

Auditcomité

Het Auditcomité is samengesteld uit 3 Bestuurders, waarvan er 2 onafhankelijk zijn. Het betreft de heren Gilbert van Marcke de Lummen (Voorzitter), Vincent Doumier en Baudouin Velge. De leden van het Directiecomité maken geen deel uit van het Auditcomité, maar de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer wonen de vergaderingen bij. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is geen lid van het Auditcomité, maar beschikt over een permanente uitnodiging op alle vergaderingen van dit Comité. Hij neemt echter niet deel aan de stemming. De leden van het Auditcomité beschikken op basis van hun beroepservaring zowel individueel als collectief over de nodige competenties om een efficiënte werking van het Comité te waarborgen.

De heren Gilbert van Marcke de Lummen en Baudouin Velge beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Ze beschikken, dankzij hun professionele ervaring, over de gepaste vaardigheden op het gebied van boekhouding en audit.

Rol van het Auditcomité

Het is de taak van het Auditcomité om:

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

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

¹ De benoeming is eveneens onderworpen aan een voorafgaande goedkeuring door de CBFA.

Activiteitenverslag van het Auditcomité

In de loop van 2010 vergaderde het Auditcomité 4-maal. Naast onderwerpen die zich situeren in het kader van haar taak om te waken over de juistheid en de oprechtheid van de reporting van de jaar- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de markt gegeven wordt, kwamen de volgende punten aan bod:

- de controle van de aanbevelingen die de commissaris formuleerde over de interne controleprocedures;
- het voorstel van een referentiekader van Risk Management en de controle van het Risk Assessment van de Cofinimmo Groep;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de verslagen van de opdracht van de Interne Auditeur over de uitbetaling van de dividenden, de conversie van bevoorrechte aandelen, de dematerialisatie van de effecten en het segment van de rusthuizen.

Tijdens boekjaar 2010 werden de commissaris en de Interne Auditeur één keer gehoord door het Auditcomité in afwezigheid van de leden van het Directiecomité.

Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance bestaat uit 3 leden van de Raad van Bestuur, waarvan er 2 onafhankelijk zijn. Het gaat om de heren Gaëtan Hannecart (Voorzitter), André Dirckx en Xavier de Walque. De leden van het Directiecomité zijn geen lid van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De heren Gaëtan Hannecart en André Dirckx beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald door Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en beschikken met de heer Xavier de Walque over de adequate competentie op het vlak van bezoldigingsbeleid om een correcte werking van het Comité te waarborgen.

Rol van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

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

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

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

Activiteitenverslag van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Dit Comité vergaderde 6-maal in 2010. De belangrijkste behandelde onderwerpen zijn:

- de herziening van het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Directiecomité;
- het bepalen van de emolumenten van de uitvoerende Bestuurders zodat deze afgestemd blijven op de marktgebruiken en overeenstemmen met de verantwoordelijkheden die ze dragen;
- de evaluatie van zijn eigen werking;
- de evaluatie van de Raad van Bestuur;
- het opstellen van een bezoldigingsverslag;
- de analyse van de resultaten van de 360°-evaluatie van het Directiecomité;
- het in overeenstemming brengen van de Corporate Governance-charters met de nieuwe Belgische Corporate Governance Code van 2009 en de Wet van 06.04.2010 die tot doel heeft om de ondernemingsgovernance in de vennootschappen te versterken;
- het voorstel van de hernieuwing van het mandaat van de Bestuurder die aandeelhouder Allianz Belgium vertegenwoordigt (de heer Robert Franssen) en van de Afgevaardigd Bestuurder (de heer Serge Fautré);
- de aanduiding van een opvolger voor de functie van Chief Operating Officer en het voorstel tot benoeming als uitvoerend Bestuurder aan de Gewone Algemene Vergadering.

Directiecomité

Het Directiecomité is, in de zin van Artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, 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 operationeel beheer van de onderneming.

Conform Artikel 38 van de Wet van 20.07.2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn alle leden van het Directiecomité effectieve leiders in de zin van dit Artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijks beheer van de vennootschap. De werkingsregels van het Directiecomité zijn opgenomen in zijn charter dat kan worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com onder de rubriek "Corporate Governance".

Rol van het Directiecomité

Zijn rol bestaat erin:

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

Huidige 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 Glaverbel Groep. 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, vervolgens als Bestuurder en Directeur Financiën van de Groep Diamant Boart (slijpproducten) en als lid van het Directiecomité van Sibéka (diamant), en ten slotte voor korte tijd als Investor Relations Manager van Union Minière (non-ferrometalen). Hij begon zijn loopbaan bij de Wereldbank, waar hij in het departement van de industriële en mijnprojecten werkte. Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School 1976) en Master of Business Administration (Wharton 1977).

③ Jean Franken

Chief Operating Officer

Is sinds 1997 verantwoordelijk voor de vastgoedverrichtingen bij Cofinimmo. Hij is sinds het begin van zijn carrière actief in de vastgoedsector en was achtereenvolgens bouwverantwoordelijke, projectontwikkelaar, o.a. van het Keiberg Business Park in Zaventem, en beheerder van kantorenpatrimonia. 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 (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986).

Evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur en zijn Comités

Onder leiding van zijn Voorzitter evalueert de Raad van Bestuur regelmatig, en minstens om de 2 of 3 jaar, zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn Comités, evenals de interactie met het Directiecomité.

Deze evaluatie beoogt 4 zaken:

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

De evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur verloopt in het kader van een procedure die is ingevoerd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Secretary General, en het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Over de lancering van de procedure beslist de Raad van Bestuur. De evaluatie gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure die rekening houdt met de strategie van de onderneming, haar financiële situatie en haar plaats in het economisch milieu. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance stelt tijdens een voorbereidende sessie een vragenlijst op. Aan de Bestuurders wordt gevraagd om deze individueel te beantwoorden. De vragenlijst laat de volgende onderwerpen aan bod komen: de werking van de Raad van Bestuur, zijn cultuur, samenstelling, de informatie die gegeven wordt aan de Raad van Bestuur, zijn relatie met het Directiecomité, met de Comités en met de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De procedure biedt de Bestuurders ook de mogelijkheid om aandachtspunten aan de orde te stellen die niet voorkomen in de vragenlijst. De antwoorden en bemerkingen van de Bestuurders worden vervolgens bestudeerd door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat ze onderzoekt en alle nuttige aanbevelingen formuleert aan de Raad van Bestuur.

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

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

Management

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

Naam	Functie
① Sébastien Berden	Business Development Manager
② Benjamin Bostoën	Head of Information Technology & Organisation
③ Chantal Cabuy	Human Resources Manager
④ Ingrid Daerden	Group Treasurer
⑤ France Delobbe	Corporate Legal Officer
⑥ Xavier Denis	Area & Development Manager
⑦ Andrée Doucet	Corporate Legal Officer
⑧ Laurence Gacoin	Area & Development Manager
⑨ Ellen Grauls	Investor Relations Manager
⑩ Marc Hellemans	Head of Corporate Finance & International Development
⑪ Dirk Huysmans	Area & Development Manager
⑫ Pascale Minet	Head of Accounting
⑬ Ingrid Schabon	Corporate Communications Manager
⑭ Domien Szekér	Head of Project Management
⑮ Jean Van Buggenhout	Head of Quality Management & Internal Audit
⑯ Sophie Wattiaux	Corporate Legal Officer

Reglementering en procedures

Regeling van belangenconflicten

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

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

- uit hoofde van de Bestuurders benoemd op voorstel van Dexia, Bank Degroof, Compagnie du Bois Sauvage en Allianz Belgium: indien er transacties plaatsvinden tussen hen en Cofinimmo waarvoor de belangen van deze ondernemingen tegenstrijdig zijn met deze van Cofinimmo;
- uit hoofde van de heer Gaëtan Hannecart: indien er transacties plaatsvinden tussen Cofinimmo en de Matexi Groep waarvan de heer Gaëtan Hannecart Afgevaardigd Bestuurder is, waarvoor de belangen van de Matexi Groep tegenstrijdig zouden zijn met deze van Cofinimmo.

Daar er zich geen belangenconflicten voordeden in 2010, heeft de Raad van Bestuur geen enkel verslag opgesteld, overeenkomstig Artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Er wordt eveneens een beroep gedaan op Artikel 18 van het *Koninklijk Besluit van 07.12.2010* wanneer bij een verrichting met de Bevak of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de personen vermeld in dit Artikel (Bestuurder, zaakvoerder of promotor van de Bevak, ...) optreedt als tegenpartij.

Gedragscode

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

Aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen (*insider trading*)

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

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het Directiecomité van Cofinimmo NV verklaart dat er geen regeringstussenkomst bestaat, noch enig proces dat of arbitrageprocedure die een belangrijke invloed zou kunnen hebben, of in een recent verleden zou kunnen hebben gehad, 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 erin toe te zien op het naleven van de Gedragscode en in het algemeen alle van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire verplichtingen. Zij is tevens de Risk Manager binnen het Directiecomité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de mogelijke gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen aantasten.

Onderzoek en ontwikkeling

De Cofinimmo Groep heeft geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit ondernomen tijdens het boekjaar 2010, met uitzondering van de zware renovaties en bouwprojecten die vermeld staan in het subhoofdstuk "Transacties en verwezenlijkingen in 2010".

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

De onderneming wordt in al haar daden geldig 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 9 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 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 privébesturen 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-directeur, lid van het Directiecomité;
- Jean Franken, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Françoise Roels, Bestuurder-directeur, lid van het Directiecomité;
- Andrée Doucet, Corporate Legal Officer.

Er is tevens een specifieke delegatie voor de thesaurieverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels van de statuten van Cofinimmo zijn weergegeven op pagina 177 van het Jaarlijks Financieel Verslag. Hun recentste herzieningen dateren van de Buitengewone Algemene Vergadering van 25.06.2010 en de Raden van Bestuur van 09.02.2010, 29.04.2010, 30.08.2010, 05.10.2010 en 02.11.2010¹.

¹ In 2011 en meer bepaald op 02.02.2011 werden de statuten opnieuw herzien.

Informatie krachtens Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007¹**Kapitaalstructuur²**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 799 349 172,22 en is verdeeld over 14 916 402 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk 13 667 092 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde, en 1 249 310 bevoorrechte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van 561 727 bevoorrechte aandelen B1 en een reeks van 687 583 bevoorrechte aandelen B2. Elk bevoorrecht aandeel geniet van een dividend dat dient uitbetaald te worden vóór het voor de gewone aandelen uit te keren dividend. Het jaarlijks bruto bedrag van het preferent dividend bedraagt € 6,37 per bevoorrecht aandeel.

De bevoorrechte aandelen zijn converteerbaar in gewone aandelen naargelang de keuze van hun houders uitgeoefend volgens de gevallen bedoeld in Artikel 10bis van de statuten. Ze zijn meer bepaald in één of meerdere malen converteerbaar in gewone aandelen, en kunnen naar keuze van hun houders in de volgende gevallen worden uitgeoefend:

- tijdens de 10 laatste kalenderdagen van elk kalenderkwartaal;
- op elk moment tijdens een periode van één maand volgend op de kennisgeving van de uitvoering van de verkoopbelofte waarvan sprake hierna; en,
- in geval van vereffening van de onderneming, tijdens een periode die aanvangt 2 weken na de publicatie van de vereffeningbeslissing en die afloopt de dag vóór de Algemene Vergadering ter afsluiting van de vereffening.

De omzettingverhouding is één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel. De omzetting wordt verondersteld in te gaan op de verzenddatum van de omzettingaanvraag. De omzettingaanvraag moet door de houder van de bevoorrechte aandelen per aangetekend schrijven aan de onderneming worden gericht. Het schrijven vermeldt voor hoeveel bevoorrechte aandelen de omzetting wordt gevraagd. Elke bevoorrechte aandeelhouder ontving vóór 01.05.2009, de start van het eerste omzettingframe, een brief met informatie over de te volgen procedure.

De inschrijving op of het verwerven van bevoorrechte aandelen houdt de verbintenis in ze te verkopen aan een door de vennootschap gemachtigde derde (*call option*) 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.

Kapitaalstructuur²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone (COFB)	13 667 092	732 400 346,93	91,62
Bevoorrechte (COFP1)	561 727	30 102 189,25	3,77
Bevoorrechte (COFP2)	687 583	36 846 636,04	4,61
TOTAAL	14 916 402	799 349 172,22	100,00

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

Aandelenoptieplan

De leden van het Directiecomité en het management genieten van een aandelenoptieplan, waarvan de kenmerken uiteengezet zijn op pagina 76 van dit Verslag. In geval van een fusie, (gedeeltelijke) splitsing of aandelensplitsing van de vennootschap of andere gelijkaardige transacties, kan het aantal nog uitstaande opties op de datum van deze transactie, alsook de respectievelijke uitoefeningsprijzen, indien nodig, worden aangepast rekening houdend met de ruilverhouding die van toepassing is op de bestaande aandelen van de vennootschap. In dat geval zal de Raad van Bestuur van Cofinimmo de precieze voorwaarden van deze aanpassing vaststellen. In geval van wijziging in de controle zullen de aanvaarde opties onmiddellijk en volledig worden verworven en onmiddellijk uitoefenbaar worden.

Toegestaan kapitaal¹

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximumbedrag van € 640 000 000,00 op de data en overeenkomstig de modaliteiten te bepalen door de Raad van Bestuur, conform Artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de bekendmaking op 22.02.2008 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2008. Deze Vergadering heeft de Raad van Bestuur er uitdrukkelijk toe gemachtigd over te gaan tot één of meerdere kapitaalsverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, na ontvangst door de vennootschap van de mededeling waarin Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet. Deze machtiging is geen beperking van de machten van de Raad van Bestuur om verrichtingen te realiseren gebruik makend van het toegestaan kapitaal, andere dan bedoeld in Artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen. Tot nu toe heeft de Raad van Bestuur van deze mogelijkheid gebruik gemaakt enerzijds in het kader van de kapitaalsverhoging door inbreng in natura ten belope van € 26 465 277,02 die op 20.03.2008 werd beslist, vervolgens in het kader van de kapitaalsverhoging door inbreng in natura ten belope van € 12 062 707,00 die op 16.12.2009 werd beslist, en tenslotte in het kader van de kapitaalsverhoging door inbreng in natura ten belope van € 6 089 999,00 die op 05.10.2010 werd beslist. Als dusdanig kan de Raad van Bestuur het onderschreven kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met € 595 382 016,98.

Beslissingsorganen

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

Inkoop van aandelen¹

Het is de Raad van Bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie op 13.02.2009 van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2009, voor rekening van Cofinimmo, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden. Daarenboven, voor een periode van 5 jaar na het houden van voornoemde Vergadering van 21.01.2009, mag de Raad van Bestuur voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) waarbij Cofinimmo op geen enkel moment meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op de afsluitingsdatum van dit Verslag bezat Cofinimmo NV 52 607 eigen aandelen.

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

De contractuele bepalingen van de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, worden beschreven op pagina 77 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Gewijzigde controle

Het openbaar bod tot inschrijving op obligaties in België van 22.10.2009 bevat een zogenaamde 'change of control'-clausule die bepaalt dat de jaarlijkse rentevoet voor de obligaties met 1,25% wordt verhoogd indien de controle zou wijzigen en er tijdens de periode van de gewijzigde controle een 'Rating Downgrade' zou zijn (met andere woorden indien een Ratingagentschap aan de emittent een *rating* toekent die onder de *Investment Grade* ligt). Deze nieuwe rentevoet is dan van toepassing vanaf de renteperiode volgend op de desbetreffende Rating Downgrade. Deze 'change of controle'-clausule werd geratificeerd op de Gewone Algemene Vergadering van 30.04.2010.

¹ Op 29.03.2011 zat er aan de Buitengewone Algemene Vergadering een wijziging van de betreffende Artikels in de statuten ter goedkeuring worden voorgelegd.

Bezoldigingsverslag opgesteld door het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance

Onderhavig Bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en loopt sterk vooruit op de toepassing vanaf boekjaar 2011 van Artikel 96§3, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals het werd ingevoerd door de Wet van 06.04.2010.

Interne procedures

In de loop van boekjaar 2010 werd het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders uitgewerkt op de volgende basis:

Niet-uitvoerende Bestuurders

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

Leden van het Directiecomité

De overeenkomsten die in 2007 met elk lid van het Directiecomité gesloten werden, werden toegepast. Het bezoldigingsbeleid ligt op één lijn met de voorschriften van de Wet van 06.04.2010. Momenteel is de Raad van Bestuur niet van plan om wijzigingen aan te brengen aan het bezoldigingsbeleid voor boekjaar 2011 en 2012. De bezoldiging van de leden van het Directiecomité wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van de aanbevelingen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat geldt voor de leden van het Directiecomité en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze aan te trekken, te behouden en te motiveren, en redelijk is rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de voorwaarden om ze te verkrijgen, worden geanalyseerd. Deze analyse gaat gepaard met een benchmark met het bezoldigingsbeleid dat wordt toegepast voor de leden van het Directiecomité van andere beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding op korte termijn vastleggen, op één lijn ligt met de 'risk appetite' van de onderneming.

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance legt het resultaat van zijn analyse en zijn eventuele gestaafde aanbevelingen ter beslissing voor aan de Raad van Bestuur.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders (in €)

Naam	Aanwezigheden Raad van Bestuur	Aanwezigheden Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance	Aanwezigheden Auditcomité	Totale bezoldiging	Aantal aandelen in handen op 31.12.2010
André Dirckx	11/11	6/6	4/4	100 000	0
André Bergen	5/7	-/-	-/-	25 833	0
Jean-Edouard Carbonnelle	11/11	-/-	4/4	-/- ¹	450
Xavier de Walque	10/11	6/6	-/-	55 450	0
Ridder Vincent Doumier	10/11	-/-	3/4	53 350	0
Serge Fautré	11/11	-/-	4/4	-/- ¹	0
Jean Franken	10/11	-/-	-/-	-/-	0
Robert Franssen	10/11	-/-	-/-	45 000	0
Gaëtan Hannecart	10/11	6/6	-/-	61 700	0
Françoise Roels	11/11	-/-	-/-	-/-	0
Alain Schockert	8/11	-/-	-/-	40 000	0
Gilbert van Marcke de Lummen	10/11	-/-	4/4	60 300	0
Baudouin Velge	10/11	-/-	4/4	54 050	0

¹ De heren Serge Fautré en Jean-Edouard Carbonnelle zijn aanwezig op de vergaderingen van het Auditcomité maar hun deelname is onbezoldigd.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders

De bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt door de Algemene Vergadering bepaald op voorstel van de Raad van Bestuur en volgens de aanbeveling van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. De bezoldiging voor 2010 is overeenkomstig de beslissing van de Algemene Vergadering van 28.04.2006 samengesteld uit:

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

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

Bezoldiging van de leden van het Directiecomité

Het totale bedrag van de bezoldiging van de leden van het Directiecomité bestaat uit de volgende elementen: de vaste bezoldiging, de variabele bezoldiging op korte termijn, de variabele bezoldiging op lange termijn, het spaar- en verzorgingsplan en de pensioenbelofte.

De **vaste bezoldiging** van de leden van het Directiecomité wordt bepaald in functie van hun individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden. Ze wordt onafhankelijk van elk resultaat toegekend en is niet geïndexeerd.

De **variabele bezoldiging op korte termijn** is bedoeld om de collectieve en individuele bijdrage van de leden van het Directiecomité te vergoeden. Het bedrag van deze bezoldiging wordt bepaald op basis van de effectieve realisatie van financiële en kwalitatieve doelstellingen die jaarlijks worden vastgelegd en geëvalueerd door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance. Deze doelstellingen worden bepaald volgens welbepaalde criteria, gewogen in functie van hun belang, die goedgekeurd worden door de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

De variabele bezoldiging op korte termijn bedraagt in principe ('target') 50% van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Dit percentage kan worden overschreden, maar mag nooit meer dan 75% bedragen. De variabele bezoldiging wordt enkel toegekend indien 80% of meer van het budget werd gerealiseerd.

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

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

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

Voor boekjaar 2010 waren de evaluatiecriteria voor de prestaties: het *netto courant resultaat* per aandeel (35%), de *bezettingsgraad* (10%), de *Loan-to-Value*-schuldgraad (30%), de *operationele marge* (verhouding kosten/inkomsten, 10%) en *leadership* (15%).

Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance evalueerde de realisatie van de doelstellingen voor 2010 van de leden van het Directiecomité en stelde aan de Raad van Bestuur een variabele vergoeding op korte termijn voor van 70% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Dit voorstel werd aanvaard door de Raad van Bestuur. Voor boekjaar 2011 zal de toekenning van de variabele bezoldiging op korte termijn afhangen van de realisatie van de volgende doelstellingen: het netto courant resultaat per aandeel (35%), de verhouding kosten/inkomsten (10%), de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille (10%), de *Loan-to-Value* ratio (20%) en de uitbouw van de diversificatie, het gepast aanwenden van de opportuniteiten geboden door het nieuw Koninklijk Besluit en *people management* (25%).

Het bedrag van de variabele bezoldiging ('target') van de leden van het Directiecomité, in de betekenis van de Wet van 06.04.2010, is niet groter dan 25% van het totale loonpakket. Daarom is er geen spreiding in de tijd van de variabele bezoldiging gepland, zoals beslist door de Raad van Bestuur van december 2010 op voorstel van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance.

Voor alle nuttige doeleinden zal de Raad van Bestuur de niet-spreiding in de tijd van de variabele bezoldiging ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene Vergadering.

De **bezoldiging op lange termijn** heeft de vorm van aandelenopties en werd in 2006 voor het eerst ingevoerd. De belangrijkste doelstellingen zijn de waarde op lange termijn van Cofinimmo maximaal te verhogen door de belangen van het management te koppelen aan die van de aandeelhouders, en de langetermijnvisie van het management te versterken. Er bestaan geen andere aandelenplannen.

De aandelenopties worden discretionair toegekend aan de leden van het Directiecomité.

In dit opzicht wordt er geen enkele doelstelling bepaald. Deze bezoldiging mag daarom niet beschouwd worden als een variabele bezoldiging in de betekenis van de Wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode van een optie bedraagt 10 jaar vanaf de datum van het aanbod. Op aanbevelen van het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance besloot de Raad van Bestuur op zijn vergadering van 11.06.2009 om de uitoefenperiode van de opties die werden toegekend in 2006, 2007 en 2008 met 5 jaar te verlengen in toepassing van de Wet van de Economische Heropleving van 27.03.2009.

De aandelenopties kunnen pas worden uitgeoefend na de vervaldag van het 3^{de} burgerlijk jaar dat volgt op het jaar waarin de aandelenopties werden toegekend. Als de opties op het eind van de uitoefenperiode niet werden uitgeoefend, worden ze ipso facto van nul en gener waarde.

De vesting gebeurt als volgt: 1/3 op het einde van het 1^{ste} burgerlijk jaar dat volgt op de toekenning, 1/3 op het einde van het 2^{de} burgerlijk jaar dat volgt op de toekenning, en 1/3 op het einde van het 3^{de} jaar dat volgt op de toekenning.

In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van een contractbreuk voor dringende reden) van een begunstigde kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties enkel nog uitgeoefend worden tijdens de eerste uitoefenperiode volgend op de datum van de contractbreuk. De niet-verworven opties worden geannuleerd. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden worden de al dan niet verworven aanvaarde aandelenopties die nog niet werden uitgeoefend, geannuleerd.

Deze voorwaarden omtrent de verwerving en de uitoefening van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek, zijn toepasbaar zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria, wijzigingen aan te brengen aan deze bepalingen.

De aandelen die kunnen worden verworven in het kader van de uitoefening van de opties, zijn genoteerd op Euronext Brussels; ze zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten als de bestaande gewone Cofinimmo aandelen op de datum van het aanbod. De aandelen zijn op naam. De leden van het Directiecomité genieten van geen andere bezoldigingen die gekoppeld zijn aan de aandelen.

Een gedetailleerde beschrijving van het aandelenoptieplan kan worden geraadpleegd in Bijlage 2 van het charter van het Directiecomité dat terug te vinden is op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com) onder het hoofdstuk "Corporate Governance".

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties te erkennen op de datum van hun toekenning over de duur van de verwerving van de rechten (namelijk 3 jaar) volgens de methode van de progressieve acquisitie. De jaarlijkse kost van de progressieve acquisitie wordt in de resultatenrekeningen geboekt onder personeelskosten. Het **spaar- en verzorgingsplan** en de **pensioenbeloftes** zijn bedoeld om het verschil tussen de inkomstenbronnen vóór en na het pensioen te beperken. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De leden van het Directiecomité (Bestuurders-directeurs) genieten van een groepsverzekering van het type 'defined contribution' bij de maatschappij Ethias. De groepsverzekering heeft tot doel (i) de betaling van een kapitaal leven ten gunste van de aangeslotene op de datum van zijn pensionering, (ii) de betaling van een kapitaal overlijden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de pensioenleeftijd, ten gunste van zijn begunstigde (plus een bijkomend kapitaal in geval van overlijden door ongeval), (iii) de betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of ziekte (andere dan beroepsziekte), en (iv) de vrijstelling van verzekeringspremies bij ziekte of ongeval. De groepsverzekering wordt gerealiseerd via het onderschrijven van een First Benefit-contract en een contract 'tijdelijk overlijden 1 jaar', dat jaarlijks herberekenbaar is en dat een overlijdenskapitaal waarborgt dat naargelang van de keuze van de aangeslotene gelijk is aan 0 - 0,5 - 1 - 1,8 - 2,7 - 3,6 of 4,5 keer de referentiebezoldiging (hetzij de som van de regelmatig toegekende vaste bezoldigingen verhoogd met een eindejaarspremie). Het globaal jaarlijks budget wordt in de eerste plaats bestemd voor het luik 'Overlijden' en het saldo voor het luik 'Pensioen'. De vereffening aan het einde kan naargelang van de keuze van de begunstigde gebeuren onder de vorm van kapitaal of rente. Overigens hebben de leden van het Directiecomité toegang tot een verzekering 'Individuele pensioentoezeggingen' met als enig doel de betaling van een kapitaal leven of een kapitaal overlijden.

Andere voordelen

De jaarlijkse kosten voor de medische dekking bedragen € 3 246 voor de CEO en € 7 355 voor de overige leden van het Directiecomité. Cofinimmo stelt een bedrijfswagen te hunner beschikking waarvan de jaarlijkse kostprijs voor de vennootschap niet hoger is dan € 15 000 (brandstof niet meegerekend). Cofinimmo betaalt hun beroepskosten terug die ze gemaakt hebben in het kader van hun functie. Ze beschikken ook over een PC en een GSM.

De bezoldigingen die aldus worden toegekend aan de leden van het Directiecomité omvatten al hun prestaties binnen de Cofinimmo Groep.

Aandelenopties	Uitoefenbaar tot (uiterlijk)	Uitoefenprijs	Reële waarde (op de toekenningsdatum)
Plan 2006	13.06.2021	€ 129,27	€ 26,92
Plan 2007	12.06.2022	€ 143,66	€ 35,79
Plan 2008	12.06.2023	€ 122,92	€ 52,47
Plan 2009	11.06.2019	€ 86,06	€ 51,62
Plan 2010	13.06.2020	€ 93,45	€ 44,50

Bezoldiging van de uitvoerende Bestuurders (in €)

CEO ¹	
Vaste bezoldiging	347 000
Variabele bezoldiging op korte termijn voor het boekjaar	212 900
TOTAAL	559 900
Bezoldiging op lange termijn:	
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	200
Spaar- en voorzorgsplan	62 000
Pensioenbeloftes	30 000
Andere voordelen ²	31 366
<hr/>	
Overige leden van het Directiecomité ¹	
Vaste bezoldiging	756 000
Variabele bezoldiging op korte termijn voor het boekjaar	379 200
TOTAAL	1 135 200
Bezoldiging op lange termijn:	
Toegekende aandelenopties tijdens het boekjaar (in aantal)	2 700
Spaar- en voorzorgsplan	186 000
Pensioenbeloftes	150 000
Andere voordelen ²	85 302

Contractuele bepalingen van de leden van het Directiecomité

In het kader van hun opdracht aangaande het dagelijks beheer heeft de onderneming met de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, een bedrijfscontract afgesloten voor onbepaalde duur. Zij hebben het sociaal statuut van zelfstandige en vervullen hun taak zonder enige ondergeschiktheid en in volle autonomie en onafhankelijkheid. Zij laten zich bij de uitvoering van hun taken echter wel leiden door de richtlijnen en strategische beslissingen geformuleerd door de Raad van Bestuur en leven de competentie- en werkingsregels van het Directiecomité na. Het contract kan worden opgezegd mits een opzegtermijn van 24 maanden in geval van verbreking door de onderneming en van 3 maanden in geval van verbreking door een Bestuurder die lid is van het Directiecomité, of mits de uitbetaling van een opzegvergoeding die wordt berekend op basis van de emolumenten op het ogenblik van de verbreking. Indien de onderneming zou worden overgenomen of indien er binnen een termijn van 5 jaar vanaf deze overname een einde zou worden gesteld aan hun contract of de omvang van hun functie beperkt zou worden, zal Cofinimmo aan de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, een vergoeding van 36 maanden van hun bezoldiging uitbetalen. Artikel 9 van de nieuwe Wet van 06.04.2010 vermeldt dat deze vergoeding beperkt is tot 12 of, in bepaalde gevallen, 18 maanden. Het Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance wijst er echter op dat deze voorwaarden werden bepaald in de managementovereenkomsten die in 2007 afgesloten werden met elk lid van het Directiecomité. De goedkeuring van de Algemene Vergadering is hier dus niet vereist, conform ditzelfde Artikel.

Indien de Bestuurders die lid zijn van het Directiecomité, hun functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kunnen uitoefenen, blijft Cofinimmo hen gedurende een periode van 2 maanden vanaf de 1^{ste} dag van de werkonbekwaamheid, het vaste gedeelte van hun emolumenten verder betalen. Vervolgens ontvangen zij een invaliditeitsrente (uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij) die gelijk is aan 70% van hun totale bezoldiging.

Toegekende en aanvaarde aandelenopties (in aantal)	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Serge Fautré	200	1 800	1 800	1 800	1 800
Jean-Edouard Carbonnelle	1 350	1 350	1 350	1 350	1 350
Jean Franken	0	0	0	1 350	1 350
Françoise Roels	1 350	1 000	1 000	1 000	1 000
<hr/>					
Uitgeoefende aandelenopties (in aantal)					
Serge Fautré	0	0	0	0	0
Jean-Edouard Carbonnelle	0	0	0	0	0
Jean Franken	0	0	0	0	0
Françoise Roels	0	0	0	0	0

¹ Onder het statuut van zelfstandige, totale kostprijs voor de vennootschap ² Medische dekking, bijkomende verzekering, invaliditeitsrente, bedrijfswagen, PC, GSM.

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 1831 Diegem, Berkenlaan, 8B. De vaste honoraria van de commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo, bedroegen € 107 199 (zonder BTW). Zijn honoraria voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Cofinimmo bedroegen € 60 716. De honoraria van de Groep Deloitte voor fiscale studie- of bijstandsopdrachten bedroegen € 109 259 tijdens 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.

De honoraria van de commissaris met betrekking tot het nazicht van de rekeningen van de Franse filialen van de Groep bedragen € 112 000.

Depothoudende bank

Bank Degroof is de dephoudende bank van Cofinimmo tot 03.02.2011. De jaarlijkse vergoeding bestaat uit een als volgt berekende commissie: 0,05‰ van de waarde der activa, bepaald op grond van de kwartaalwaardering van de vaste activa door de deskundige (in *investeringswaarde*), en van de boekwaarde van de overige activa. Ze bedraagt € 151 281.

Vastgoedexpertise

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

DTZ Winssinger & Vennoten wordt vertegenwoordigd door de heren Benoît Forgeur en Fabian Daubechies. DTZ Winssinger & Vennoten (ondernemingsnummer BE 0422 118 165), met maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg, 166 te 1170 Brussel, werd op 20.11.1981 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Ze is in België gespecialiseerd in de schatting van onroerende goederen en maakt deel uit van de Groep DTZ wiens filialen in Frankrijk en in Nederland vastgoedexpertises uitvoeren. De heer Fabian Daubechies is lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors BeLux (MRICS).

Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door de heren Koen Nevens MRICS en Kris Peetermans MRICS. 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 Strawinskylaan, 3125 te 1077 ZX Amsterdam. Haar kantoren en maatschappelijke zetel zijn gelegen te Kunstlaan 58 B7 te 1000 Brussel (geregistreerd te Brussel, onder nummer 416 303). Sinds haar oprichting op 04.12.1978 schat het bedrijf in België en Luxemburg zowel kantoren, winkels als industrieel vastgoed. Ze staat niet onder toezicht van een officiële instantie.

Overeenkomstig Artikel 29 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de Vastgoedbevak en haar dochterondernemingen. De waardering vormt de basis voor de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste 3 kwartalen de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Ten slotte wordt overeenkomstig de bepalingen van Artikel 31 van hetzelfde Koninklijk Besluit elk door de Vastgoedbevak (of door een vennootschap waarover zij de controle heeft) te verwerven of over te dragen vastgoed door de deskundige gewaardeerd alvorens de verrichting uit te voeren. 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), of elke vennootschap waarmee de Vastgoedbevak of een promotor van de Bevak verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door één van de hierboven vermelde personen.

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

De reële waarde, in de zin van het referentieschema *IAS/IFRS*, 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 architectonisch uitzicht;
- de verhouding tussen netto- en bruto-oppervlakten;
- het aantal parkeerplaatsen;
- de huurcondities;
- en als het gaat om rust- en ziekenhuizen de verhouding van de operationele cashflow vóór huur t.o.v. deze huur.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden driemaandelijks berekend op basis van een forfait, vermeerderd met een eveneens vast tarief, en bedroegen in 2010 € 828 084 (exclusief BTW).

In het kader van het nieuw Koninklijk Besluit op de Vastgoedbevaks van 07.12.2010 dat aanbevelingen formuleert inzake de rotatie van de vastgoeddeskundigen om als dusdanig de nodige onafhankelijkheid bij de waardering van de vastgoedactiva te vrijwaren, heeft Cofinimmo beslist de overeenkomst met Cushman & Wakefield op te zeggen met ingang op 31.12.2010 en naast het kantoor DTZ Winssinger, de vennootschap PricewaterhouseCoopers aan te stellen voor de waardering van haar vastgoedpatrimonium. Deze laatste zal haar opdracht voor het eerst uitvoeren voor de resultaten op 31.03.2011.

PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA

wordt vertegenwoordigd door de heren Jean-Paul Ducarme, Chairman van de Royal Institute of Chartered Surveyors BeLux (RICS), en Alexandre Goossens. PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory (ondernemingsnummer BE 0415 622 333), met maatschappelijke zetel te Woluwedal, 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe werd op 17.12.1975 opgericht voor onbepaalde duur en ressorteert onder de Belgische wetgeving. Ze is gespecialiseerd in raadgevende diensten aan ondernemingen en met name het beroep van vastgoed-expertise. PricewaterhouseCoopers is lid van het PricewaterhouseCoopers International Limited netwerk. Elk vast lid van dit netwerk is een juridisch gescheiden onafhankelijke entiteit.

De aanstelling van PricewaterhouseCoopers werd goedgekeurd door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

beheersverslag

> maatschappelijk verantwoord ondernemen.

- > Als belangrijke marktspeler in een aantal vastgoedsegmenten wenst Cofinimmo zich tegenover haar materiële omgeving en de gemeenschappen waarbinnen ze actief is, als een verantwoordelijke onderneming met burgerzin te gedragen. Ze beperkt zich hiervoor niet tot de minimale of wettelijke verplichtingen maar legt zichzelf vooruitstrevende eisen op.

Cofinimmo steunt daarvoor op haar ondernemingswaarden, nl. creativiteit, teamgeest en nauwkeurigheid, en hecht bijzonder belang aan ethiek en transparantie.

De Groep

- Reële waarde van de portefeuille: **€ 3 041,92 miljoen**
- Oppervlakte van de portefeuille: **1 718 312m²**
- Internationale aanwezigheid: **België, Frankrijk, Nederland**
- Aantal klanten: **325**
- Aantal medewerkers: **111**
- Free floatzone: **90%**
- Aantal leveranciers: **870**

Stakeholders van Cofinimmo

- Aandeelhouders/Beleggers
- Klanten
- Medewerkers
- Gemeenschappen
- Leveranciers
- Financiële/vastgoedpartners
- Openbare instanties

Bedrijfswaarden

- **CREATIVITEIT**
- **TEAMGEEST**
- **NAUWKEURIGHEID**
- **ETHIEK**
- **TRANSPARANTIE**

Kernwoord
RESPECT

MILIEU

Cofinimmo is zich ervan bewust dat de bescherming en de verbetering van het milieu in de ruime betekenis van het woord concrete acties vereist. Op dit vlak is er voor haar een dubbele taak weggelegd: die van een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming en die van een beheerder op lange termijn van een omvangrijk en gediversifieerd patrimonium.

De onderneming heeft zich ertoe verbonden om haar patrimonium uit te bouwen en te beheren met respect voor het milieu en de natuurlijke rijkdommen en zich ervan te vergewissen dat de milieurisico's en indirecte risico's waaraan haar huurders blootgesteld zijn, optimaal worden beheerd.

Ze levert alle vereiste inspanningen om haar ecologische voetafdruk te verkleinen en ijvert permanent voor duurzame ontwikkeling in al haar dimensies. Bij bouw- en renovatiewerken gaat de onderneming alle mogelijkheden na om duurzame materialen te gebruiken. Tijdens het budgettair en het ontwerpproces wordt trouwens aan alle verantwoordelijkheidsniveaus (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) gevraagd om hieraan bijzondere aandacht te schenken.

EPRA Key performance indicatoren¹

	Totaal jaarverbruik	Perimeter	Gemiddeld jaarverbruik/m ²
Elektriciteit	54,2 GWh	53%	123 kWh/m ²
Gas ²	69,5 GWh	78%	109 kWh/m ²
CO _{2e} -uitstoot	55 376 ton	53% (elektriciteit) 78% (gas)	n.a.
Water	161 716m ³	59%	239 l/m ²
Afval	1 123 ton	44%	4,3 kg/m ²

Bepalen van een milieubeleid:

het Green Committee

De onderneming richtte een intern *Green Committee* op om alle factoren die haar ecologische aanpak kunnen verbeteren, te identificeren en continu te evalueren. Dit Comité vergadert 2-wekelijks en bestaat uit 9 personen. Zij vertegenwoordigen enerzijds de departementen die rechtstreeks en onrechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de omvangrijke portefeuille van de Groep (*Property, Project* en *Quality Management*) en anderzijds de departementen die de juridische en communicatieve omkadering verzekeren. Deze personen ontwikkelen hun milieucompetenties en kijken toe op:

- het permanent opvolgen van de laatste vorderingen en best practices ter zake;
- kennisoverdracht, zowel intern als extern;
- het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen die de milieuprestaties van de onderneming, haar patrimonium en de ruimtes ingenomen door haar huurders, kunnen verbeteren.

¹ Overeenkomstig de "EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability" (www.epra.com). Deze gegevens werden berekend op basis van de informatie waarover Cofinimmo beschikt als eigenaar en beheerder van haar vastgoedpark evenals de informatie verkregen van de huurders. Ze hebben enkel betrekking op de kantorenportefeuille, in de overige segmenten worden deze milieuparameters namelijk exclusief beheerd door de huurders. De perimeter geeft aan op welk percentage van de totale huuroppervlakte (837 239m²) de gegevens betrekking hebben in deze rapportering. ² Genormaliseerd verbruik, d.w.z. door toepassing van de notie van de graaddagen die rekening houdt met de temperatuursverschillen die waargenomen worden tussen de verschillende jaren. Dit laat vergelijkingen met betrekking tot gebouwen over verschillende periodes en op verschillende plaatsen toe.

Beheer van het patrimonium

Een systematisch beheer van het milieurisico

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

Vóór elke eventuele aankoop van een gebouw bestudeert Cofinimmo aandachtig alle niet-conformiteiten en de milieurisico's. Bij de effectieve verwerving wordt het elimineren van deze risico's gepland. Bovendien leeft ze de diverse verplichtingen inzake bodemtesten op regionaal en nationaal vlak strikt na. Teneinde elk bodemverontreinigingsrisico te voorkomen, laat Cofinimmo desgevallend een studie uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, de ondergrond en het grondwater voor gebouwen waarin een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, transformator, ...). Bij een bewezen vervuiling doet de onderneming al het mogelijke om deze risico's te beheeren en te verwijderen. Cofinimmo vergewist zich trouwens ook regelmatig van de conformiteit van haar installaties die een potentieel bodemrisico inhouden (dichtheidstests, opvangbekken, ...).

Milieu- & Stedenbouwkundige vergunningen

Voor de exploitatie van de geklasseerde installaties die zij in haar gebouwen beheert, heeft Cofinimmo milieuvergunningen die werden afgeleverd door de officiële instanties. Bij een wijziging van de wetgeving of van de technische installaties worden ze systematisch bijgewerkt. Bovendien beschikt de onderneming voor al haar gebouwen over stedenbouwkundige vergunningen die bevestigen dat de bouw- of renovatiewerken aan de wettelijke voorschriften voldoen. Voor zover het bekomen van de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt ze alles in het werk om hen aan te moedigen om de vergunningsaanvragen zo snel mogelijk in te dienen.

Technische audit/Veiligheid van de huurders

De technische (verwarmingsketels, klimaatregelaars, transformatoren, liften, ...) en veiligheidsinstallaties (brandkranen, sprinklers, brandalarmsystemen, ...) van de gebouwen waarvan Cofinimmo het beheer verzorgt, worden regelmatig gekeurd door onafhankelijke en professionele instanties. Wanneer de huurder het technisch en vastgoedbeheer van de gebouwen voor zijn rekening neemt, maakt Cofinimmo hem attent op het belang van dit nazicht en controleert ze de kwaliteit en de resultaten van de nazichtswerken.

Teneinde een optimale veiligheid voor haar klanten te waarborgen, maakt het Quality Management departement van de onderneming jaarlijks een inventaris op van de potentiële brandrisico's in haar gebouwen. Dit omvat een audit van de brandveiligheid, evacuatieoefeningen en een informatieve campagne gericht aan de huurders. Een Externe Dienst voor Technische Controle (EDTC) controleert bovendien elke 6 maanden de veilige werking van alle liften en maakt elke 10 jaar een risicoanalyse overeenkomstig de Europese Richtlijn 95/16/EG op. Dankzij deze regelmatige controles kan een uitvoerige planning van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden worden opgesteld.

Koelvloeistoffen (CFK's)

Cofinimmo voert een actief vervangingsbeleid van de airconditioninggroepen die met CFK's werken. Dit gas tast de ozonlaag aan. De vervanging van de airconditioninggroepen zal in 2011 verder gezet worden op basis van een nauwkeurige inventaris opgesteld per gebruikt koelvloeistoftype. Zo wenst de onderneming bij te dragen tot het halen van de door de Europese Commissie vooropgestelde doelstelling, die erin bestaat de organische en fluorgassen te verwijderen om zo het broeikaseffect binnen nu en 2015 aanzienlijk te verminderen. De onderneming ziet eveneens toe op het goede onderhoud van haar airconditioninginstallaties.

Asbest

Alle asbesthoudende toepassingen die een risico voor de mens inhouden, werden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen werd een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door erkende deskundigen wordt geëvalueerd. Indien het risico bij een nieuwe evaluatie belangrijk blijkt te zijn geworden (verslechtering van het materiaal, nieuwe reglementering, ...), wordt deze toepassing uiteraard volgens de geldende reglementeringen verwijderd. Bovendien maakt de onderneming van geplande onderhouds- of vernieuwingswerken gebruik om de eventuele niet-significante resterende toepassingen preventief te verwijderen. In 2010 werden 50 gebouwen gecontroleerd, voor 8 ervan is een tussenkomst op korte of middellange termijn voorzien. Dergelijk onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en de hieraan verbonden risico's gebeurt tevens bij elke nieuwe investering.

Ambitieuze en verantwoorde investerings-, renovatie- en herbestemmingsprogramma's

Rationeel investerings- en renovatiebeleid

Cofinimmo bezit een omvangrijk patrimonium van gebouwen die verschillende levenscycli hebben. Hoewel ze efficiënt en op lange termijn beheerd worden, zijn de oudste gebouwen niet altijd maximaal milieuvriendelijk omdat het duurzaamheidsconcept zoals dat thans bestaat, nog niet bestond toen ze werden gebouwd. Het is operationeel en financieel gezien onmogelijk om deze oudste activa van de ene op de andere dag te vervangen. Daarom ontwikkelde Cofinimmo een rationeel renovatiebeleid van haar bestaande gebouwen om hun energiegebruik aanzienlijk te verlagen. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan energiebesparende oplossingen voor de verwarmings-, klimaatregelings- en ventilatie-installaties en de isolatie.

Bij het ontwerp van haar bouwprojecten legt Cofinimmo de nadruk op een milieubehoudende architectuur en duurzame en energiezuinige materialen en technieken.

Zowel voor haar ontwikkelings- als voor haar herontwikkelingsprojecten leeft de onderneming de Belgische en Europese milieueisen stipt na en streeft ze ernaar om de voorschriften te overtreffen. Ze anticipeert meer bepaald op wetsontwerpen en integreert eveneens economische en markttrends in haar investeringsprogramma. Om aan deze ambitieuze criteria te voldoen, stelt ze voor elk renovatie- of bouwproject een zeer gedetailleerde interventielijst op met o.a. richtlijnen en keuzecriteria waarmee rekening moet gehouden worden. Ze hebben meer bepaald betrekking op het energieniveau (E), de ligging, het volume, de thermische prestatie, de isolatie en de beglazing van het gebouw evenals duurzame of recycleerbare materialen, enz.

Herbestemmingsmogelijkheden

De onderneming benut eveneens interessante herbestemmingsmogelijkheden indien ze een gunstige invloed hebben op het waardepotentieel van het vastgoed. Dankzij deze reconversies kan niet enkel zijn bestemming en dus integratie in de omgeving worden verbeterd, maar kunnen er eveneens duurzame en ecologische voorzieningen in getroffen worden. Bovendien kan Cofinimmo op die manier optimaal inspelen op de demografische marktbehoeften. Zo beëindigde ze in 2010 de verbouwing van een voormalig kantoorgebouw in een rusthuis (Bellevue, zie Jaarlijks Financieel Verslag 2009 op pagina 28) en zal ze in 2012 de reconversie opstarten van de kantoorgebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17 om er gebouwen met gemengde bestemming van te maken (zie pagina's 28 - 29).

Actief arbitragebeleid

Het arbitragebeleid dat de onderneming voert voor haar kantoorgebouwen (zie pagina 10) levert eveneens een belangrijke bijdrage in de continue verbetering van de algemene ecologische voetafdruk van haar patrimonium gezien de hieruit voortvloeiende constante hernieuwing.

Energieprestatie van de gebouwen

Zowel in het kader van **nieuwbouwprojecten** als in het kader van **belangrijke renovatieprojecten** moet Cofinimmo voldoen aan de wettelijke energieprestatievereisten van gebouwen. In 2002 keurde de Europese Unie de Richtlijn 2002/91/EG goed die voor deze gebouwen een maximaal niveau voor het primair energiegebruik oplegt (*E-peil*). Deze Richtlijn werd in de wetgeving van de 3 Belgische Gewesten omgezet, zoals hiernaast samengevat.

Regelgeving energieprestatie (E) van gebouwen

Maximaal E-peil	Brussels Hoofdstedelijk Gewest ¹	Vlaams Gewest ²	Waals Gewest ³
Kantoren	E 90	E 100	E ≤100
Rusthuizen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Serviceflats	E 90	E 80	E ≤100

¹ Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21.12.2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen. ² Besluit van de Vlaamse Regering van 11.03.2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 20.03.2009. ³ Besluit van de Waalse Regering van 17.04.2008 tot vaststelling van de berekeningswijze en vereisten, de goedkeuringen en de van toepassing zijnde sancties inzake energieprestatie en binnenklimaat van gebouwen.

Vergelijking tussen de door de Wet opgelegde maximale energiestaat (E) bij het indienen van de bouw- of renovatievergunning en de energiestaat van de gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

Onlangs gerealiseerde projecten	Opgemeten E	Maximaal toegelaten E
Kantoren		
Avenue Building	75	100
City Link	74 en 76 ¹	100
London Tower (kantoorgedeelte)	74	100
West-End	69	100

Lopende of toekomstige projecten	Beoogde E	Maximaal toegelaten E
Kantoren		
Livingstone 1 ²	60	90
Wetenschap 15-17 ³	60	90
Tervuren 270-272	75 tot 90	Niet van toepassing ⁴
Serviceflats		
Weverbos	57 tot 67 ⁵	80
Publiek-Private Samenwerking		
Politiecommissariaat van Dendermonde ⁶	<35	100

Renovatie Tervuren 270-272

- Isolatie van de koude bruggen
- Gevel met driedubbele beglazing
- Verbeterde isolatie en waterdichtheid van de daken en aanlegging van een groen dak
- Hoogrenderende productie-installaties met performante regeling
- Cogeneratie systeem

E-peil van het
gebouw vóór vs.
na renovatie
-75%

Voor het
rusthuis Weverbos
in Gentbrugge is een
K-isolatie-niveau
van slechts
25 voorzien.

Voor alle ontwikkelingsprojecten die door Cofinimmo sinds de invoering van de wetgeving werden gerealiseerd of opgestart, of waarop ze toezicht hield, worden deze voorschriften nageleefd of overtroffen teneinde vooruit te lopen op de latere evolutie ter zake. Indien de projecten worden gerealiseerd onder de verantwoordelijkheid van een promotor of de huurder, wordt deze door Cofinimmo hieromtrent geadviseerd en gesensibiliseerd.

Voor de **bestaande gebouwen** voorziet de Europese Richtlijn de invoering van een *EPB*-certificaat met een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw. Deze Europese Richtlijn zal vertaald worden in de wetgeving van de Belgische Gewesten. Om vooruit te lopen op deze toekomstige wetgeving maakte Cofinimmo een eerste selectie van bestaande kantoorgebouwen waarvoor een energiebalans zal worden opgemaakt. Het gaat om de gebouwen Kunst 19H, Wet 57 en Troon 98.

Voor de zorg- en gezondheidssector waarin Cofinimmo zeer actief is, worden enkel de **serviceflats** onderworpen aan de E-peil vereiste, meer bepaald het niveau dat van toepassing is voor residentieel vastgoed (zie vorige pagina). De **rusthuizen**, en in het bijzonder nieuwbouw en uitbreidingen, moeten daarentegen wel voldoen aan een globaal thermisch isolatieniveau (*K-peil*) dat de thermische kwaliteit van het gebouw aangeeft. Het wettelijk maximum, dat eveneens gereguleerd is door de Europese Richtlijn 2002/91/EG en voor elk type gebouw van toepassing is, bedraagt 45. Ook voor deze coëfficiënt ijvert Cofinimmo er voor om de wettelijke verplichtingen te overtreffen.

¹ City Link is een complex van 4 gebouwen; 2 hebben een E-peil van 74, de overige 2 hebben een niveau van 76. ² Zie eveneens pagina 29. ³ Zie eveneens pagina 28. ⁴ Deze renovatie wordt niet beschouwd als een zware renovatie die onder de Europese Richtlijn 2002/91/EG valt. ⁵ Afhankelijk van hun ligging. ⁶ Zie eveneens pagina 43.

De
gemeenschappelijke
ruimtes van het
patrimonium zijn
voorzien van 100%
groene energie.

Een actief beleid ter vermindering van de CO₂-uitstoot: groene daken en groene energie

Groene daken

Meerdere gebouwen van het patrimonium zijn uitgerust met een (volledige of gedeeltelijke) plantaardige dakbedekking. Het gaat om de kantoorgebouwen City Link in Antwerpen, Maire 19 in Doornik en Tervuren 270-272 in Brussel, evenals de Brandweerkazerne van de Stad Antwerpen en het HEKLA Politiecommissariaat (Regio Antwerpen). In de rusthuizensector worden dergelijke ecologische daken eveneens overwogen. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de woonzorgcentra Damiaan in Tremelo, Zonneweelde in Keerbergen en binnenkort ook L'Orchidée in Itter. Deze beplante daken bieden talrijke voordelen, nl. minder waterhinder en vervuiling, een uitstekende isolatie, een betere geluidsdemping en een langere levensduur. Via fotosynthese absorberen ze niet te verwaarlozen hoeveelheden CO₂.

Groene energie

Cofinimmo liet thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen op bepaalde daken van haar gebouwen. Ze vangen de zonnestrallen op en zetten ze om in bruikbare energie voor de productie van sanitair warm water (thermische zonnepanelen) of elektriciteit (fotovoltaïsche zonnepanelen). Dit is o.a. het geval voor de Brandweerkazerne in Antwerpen en de maatschappelijke zetel van Cofinimmo maar ook voor de rusthuizen Damiaan in Tremelo, Les Trois Couronnes in Esneux, Lucie Lambert in Buizingen en Zonnewende in Aartselaar.

Na een aanbestedingsprocedure ondertekende Cofinimmo in 2010 ook een contract voor de levering van groene energie (met andere woorden energie die verkregen wordt via hernieuwbare energiebronnen zoals windturbines, biomassa, warmtekracht, waterkracht, ...) met een nieuwe Belgische leverancier. Dit contract heeft betrekking op alle gemeenschappelijke ruimtes van de gebouwen die de onderneming beheert. Dankzij deze verandering van onderaannemer geniet Cofinimmo eveneens van betere financiële voorwaarden die ze integraal overmaakt aan haar klanten. Teneinde haar huurders aan te moedigen om ook voor hun private ruimtes voor groene energie te kiezen, startte de onderneming in samenwerking met de gekozen energieleverancier met een sensibiliseringscampagne (zie pagina 90).

Ter herinnering: Cofinimmo koos al in 2007 voor groene energie. Dit levert een besparing op van zowat 15 000 ton CO₂/jaar, hetzij het equivalent van de productie van 8 windturbines met een gemiddeld vermogen.

In 2010 bedroeg het gemiddeld jaarlijks elektriciteitsverbruik in de gebouwen 123 kWh/m² en het gasverbruik, dat hoofdzakelijk bestemd was voor het verwarmen van de gebouwen 109 kWh/m² (zie pagina 81). Cofinimmo streeft ernaar om dit verbruik jaar na jaar te verminderen, binnen de beperkingen van de veranderende weersomstandigheden. Ze doet dit via een steeds gericht energiebeheer, het constant streven naar een betere energie-efficiëntie van haar patrimonium en acties om klanten voor een rationeel energiegebruik ontvankelijk te maken.

Milieucertificaat: naast een commercieel streefdoel ook een stimulans voor continue verbetering

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

Resultaten BREEAM In-Use certificering

	Rating Gebouw	Rating Vastgoedbeheer
Avenue Building, London Tower	Good	Good
City Link	Pass	Good
West-End	Pass	Good
Woluwe 58	Pass	Good

Het Milieumanagement-
systeem van verschillende
kantorengebouwen
is erkend volgens
de ISO 14001:2004 norm.

BREEAM

Ter erkenning voor haar inspanningen, diende Cofinimmo voor 4 kantoorgebouwen een aanvraag tot een 'BREEAM In-Use' certificaat in. Het gaat om de gebouwen **Avenue Building** met het kantoorgedeelte van de aangrenzende **London Tower**, **City Link**, **West-End** en **Woluwe 58** (de maatschappelijke zetel van Cofinimmo). BREEAM In-Use is een subprogramma van *BREEAM*¹ dat kostenbesparende procedures en procedures voor het verbeteren van de milieuprestatie van bestaande gebouwen certificeert. De geanalyseerde vakgebieden zijn veelomvattend: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid en Welzijn, Beheer, Terrein en Ecologie. Aan het einde van het certificeringsproces krijgen het gebouw en het vastgoedbeheer ervan een notering (Acceptable/Aanvaardbaar, Pass/Matig, Good/Goed, Very Good/Zeer Goed, Excellent/Uitstekend en Outstanding/Uitmuntend).

Het 'BREEAM In-Use' certificaat is 3 jaar geldig, tenzij het gebouw belangrijke wijzigingen ondergaat.

ISO 14001:2004

In 2008 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van 3 kantoren (Montoyer 40, Vorst 36 en Woluwe 58) erkend volgens de ISO 14001:2004² norm. Deze 3 gebouwen vormen een representatief staal van het globale kantorenpatrimonium van de onderneming, nl. kwalitatieve gebouwen met meerdere huurders en van verschillende leeftijden. Het certificaat bevestigt zodoende de gedegenheid van het algemene milieubeleid dat in de onderneming wordt gevoerd. Het wordt vertaald in haalbare en meetbare milieudoelstellingen dankzij specifieke prestatie-indicatoren. Cofinimmo zal in 2011 een aanvraag voor een MMS-certificaat voor haar globale kantorenportefeuille indienen.

¹ BREEAM (wat betekent 'BRE Environmental Assessment Method' of de methode ter evaluatie van de milieuprestatie van de gebouwen die door BRE, de Britse Building Research Establishment, werd ontwikkeld) is de referentienorm voor duurzaam bouwen m.a.w. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen (www.breeam.org). ² ISO 14001:2004 bepaalt de vereisten voor een milieumanagementsysteem waarmee een organisatie een beleid en doelstellingen kan uitwerken en invoeren die rekening houden met de wettelijke en andere geldende vereisten, en andere belangrijke milieuaspecten.

Beheer van de maatschappelijke zetel

Koolstofbalans: een kritische kijk op de mobiliteit binnen de onderneming

In opdracht van Cofinimmo stelde een externe gespecialiseerde onderneming een koolstofbalans van haar maatschappelijke zetel volgens de ADEME¹ methode op. Deze studie toonde dat de koolstofbalans van Cofinimmo inzake het energieverbruik in vergelijking met de Brusselse statistieken maar de helft bedraagt. Dit resultaat werd bekomen dankzij het gebruik van groene energie (zie hoger). Gelijkaardige positieve vergelijkende resultaten werden voor de afvalverwerking opgetekend dankzij de maatregelen die op dit vlak werden genomen (zie verder).

Er bleek eveneens dat het vervoer van de werknemers van en naar het werk een kernelement in de globale koolstofbalans van de onderneming is en 72% van het totaal vertegenwoordigt. Dit is een gangbaar percentage voor een bedrijf als Cofinimmo, maar het biedt echter ruimte voor verbetering. Daarom werd een uitgekiend en meetbaar actieplan opgesteld. Op heden omvat het:

- een Car Policy met een plafond voor de toelaatbare CO₂-uitstoot per categorie leasingvoertuigen. Deze maatregelen zullen hun CO₂-uitstoot met minstens 7% verlagen;
- het verlengen van de leasingcontracten van 4 naar 5 jaar sinds 2009, waardoor de huurkosten van het wagenpark sindsdien met 10% konden worden verlaagd (bij ongewijzigde samenstelling);
- het ter beschikking stellen aan het personeel van minder milieubelastende alternatieve vervoermiddelen zoals scooters en fietsen, voor hun professionele verplaatsingen.

In 2011 zullen nog andere mogelijke maatregelen ter verbetering van de mobiliteitsgewoontes binnen de onderneming onderzocht worden.

¹ Het gaat om een boekingsmethode van de uitstoot van broeikasgassen als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de activiteit van de onderneming, die werd uitgewerkt door het Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, een Franse openbare instelling van industriële en commerciële aard die o.a. onder de Ministeries van Ecologie en Duurzame Ontwikkeling valt (www.ademe.fr).

Cofinimmo heeft tijdens de Europese Week van de Afvalvermindering de hoeveelheid interne drukwerken en milieuvriendelijke drankverpakking met respectievelijk 15% en 80% doen dalen.



Afvalbeheer: een beter milieu in een handomdraai

Cofinimmo moedigt haar personeel aan om afval te sorteren. Daarvoor plaatst ze selectieve afvalcontainers en biedt ze aangepaste oplossingen voor het ophalen van afval aan. In 2010 werden in de maatschappelijke zetel van de onderneming collectieve containers geplaatst om haar medewerkers nog nauwer te betrekken bij het collectief sorteren. Dankzij deze maatregelen bedraagt de verhouding karton-papier/ander afval van de onderneming 63/37%, waarmee ze dicht in de buurt van de algemeen aanbevolen verhouding komt (75/25%)¹.

Cofinimmo nam deel aan de Europese Week van de Afvalvermindering die werd gesteund door het LIFE+ programma van de Europese Commissie. Met deze week wenste de Europese Commissie duurzame acties voor het verminderen en voorkomen van afval in heel Europa te promoten en officieel te erkennen. De actie van Cofinimmo was van tweeërlei aard: (i) lanceren van een sensibiliseringscampagne voor het verminderen van afval bij haar talrijke huurders/partners en hen aanmoedigen om deel te nemen aan de Europese Week en (ii) haar eigen personeel aansporen om drank in blikjes of plastic flessen en het aantal drukwerken aanzienlijk te beperken tijdens deze Week. Binnen Cofinimmo werden zeer bemoedigende resultaten geboekt: de hoeveelheid geprint papier en drank in milieuvriendelijke verpakking daalde met respectievelijk 15% en 80% tegenover het gebruikelijk wekelijks gemiddelde. Cofinimmo nam de beslissing om deze acties te verlengen door haar personeel op meer regelmatige basis gezondere drank en snacks en in milieuvriendelijkere verpakkingen aan te bieden en haar interne printprocedures te herzien (zie verder).

Papierbeheer: technologie en recyclage voor het behoud van de bomen

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het optimaal beheren en archiveren van haar diverse werkdocumenten. Daarvoor wordt sinds 2004 gebruik gemaakt van een speciaal computerprogramma voor elektronisch documentenbeheer dat de verschillende gegevens en documenten binnen de onderneming digitaliseert, ordent en indexeert zodat het papiervolume hiervan aanzienlijk kan worden verlaagd. Thans telt deze gegevensbank 70 000 documenten, hetzij 735 000 pagina's. In 2010 implementeerde Cofinimmo een nieuwe software die de digitale documentencirculatie verder zal bevorderen. De nadruk werd gelegd op de gebruiksvriendelijkheid van het programma zodat dit kan uitgroeien tot een dagelijkse werktuig voor alle personeelsleden. Voortaan zullen alle types documenten die in papiervorm worden ontvangen in het systeem worden gevoerd door scanning. De documenten in elektronisch formaat (bestanden en e-mails) kunnen hierin eveneens gemakkelijk worden ingevoerd om van het elektronisch documentenbeheer een centralisatietool van alle belangrijke gegevens te maken.

De invoering van een dergelijke werkwijze zou niet enkel een invloed hebben op het papierverbruik, maar tevens de doeltreffendheid van het proces verhogen.

¹ Bron: IBGE.



De officiële documenten van Cofinimmo dragen het FSC keurmerk en/of zijn op gerecycleerd papier gedrukt.

Het aantal gedrukte exemplaren van de Jaarlijkse Financiële Verslagen is sinds 2005 met 70% gedaald.



In 2005 startte Cofinimmo met een sensibiliseringscampagne ten aanzien van haar aandeelhouders en beleggers om hen voor te stellen de officiële documenten, zoals de documentatie voor Algemene Vergaderingen en de Jaarlijkse en Halfjaarlijkse Financiële Verslagen, niet langer in een papieren versie maar digitaal over te maken. Dankzij deze campagne is hun aantal gedrukte exemplaren sindsdien met respectievelijk 50% en 70% gedaald. In 2010 hernieuwde Cofinimmo overigens haar internetsite (www.cofinimmo.com) om een nog vlottere toegang tot de informatie te bewerkstelligen en de initiatieven inzake deugdelijk bestuur en maatschappelijke verantwoordelijkheid in de verf te zetten.

Eveneens vanuit een streven om minder papier te gebruiken, is dubbelzijdig printen op de computers van alle medewerkers een standaardinstelling. Daarnaast moedigt Cofinimmo het gebruik van printers met een grote capaciteit aan, wat bovendien besparingen op de weringskosten oplevert.

De onderneming werkt bovendien samen met een gespecialiseerde firma voor de recyclage van haar te vernietigen documenten.

Cofinimmo kijkt er ook op toe dat interne drukwerken op gerecycleerd papier met het *FSC* keurmerk (Forest Stewardship Council) gebeuren. Deze standaard geldt als een garantie voor de gebruikers dat het papier afkomstig is van duurzaam beheerde bossen. Voor externe drukwerken, staat Cofinimmo er eveneens op dat dit soort papier gebruikt wordt.

Dagelijkse handelingen: alle beetjes helpen

De onderneming is er ten stelligste van overtuigd dat een gedegen milieubeleid tot in de kleinste dagelijkse handelingen moet doordringen. Ze beperkt zich niet tot grootschalige initiatieven om haar ecologische inspanningen te bewerkstelligen. Bij elke actie die ze onderneemt, heeft Cofinimmo een groene benadering. Zo ontwikkelde ze CD/DVD-hoezen uit ecologisch karton, huurt ze een corporate hybridewagen, stelt ze BEBAT¹ containers ter beschikking voor gerecycleerde batterijen, recycleert ze printertoners, biedt ze ecologische carwash-oplossingen (i.e. met droge en biologisch afbreekbare producten) aan, dooft ze de lichten in de drankenautomaten, voerde ze 'Green Fridays' in (m.a.w. liftloze vrijdagen), enz.

¹ Fonds Ophaling Batterijen.

Promoten van best practices ten aanzien van de huurders betreffende:

- waterverbruik
- energieverbruik
- verlichting
- afvalrecyclage
- schoonmaak
- luchtkwaliteit
- mobiliteit
- akoestiek
- ecologische materialen en producten

mymove

1 123 ton
 gesorteerd afval werd
 opgehaald waarvan
 453 ton papier/karton,
 649 ton klasse II¹ afval,
 17 ton PMD en
 4 ton glas.

Samen met huurders en partners werken aan een groene toekomst

Cofinimmo is zich ervan bewust dat een effectief groen patrimonium niet mogelijk is zonder de actieve medewerking van alle gebruikers. Ze wenst daarom een stap verder te gaan dan haar eigen milieuverantwoordelijkheid. De onderneming betreft haar huurders, exploitanten en partners nauw bij haar ecologische aanpak en maakt ze er voor ontvankelijk om net zoals zij verantwoordelijke ecologische praktijken te hanteren. Alleen hierdoor kan een globale ecologische beweging worden ingezet.

Huurders: een gemeenschappelijk milieuactieplan

Tegenover haar talrijke klanten neemt Cofinimmo ook een rol van milieuideur op zich. Al jarenlang informeert ze haar huurders van haar beslissingen die een gunstige milieu-impact hebben op de gemeenschappelijke ruimtes die door Cofinimmo worden beheerd. Ook lanceert ze sensibiliseringscampagnes om hen aan te moedigen om deze ecologische modus operandi eveneens naar hun eigen private ruimtes uit te breiden. Het gaat met name om proactieve adviezen die gemakkelijk realiseerbaar zijn en betrekking hebben op het beperken van hun water- en energiegebruik, het sorteren en verminderen van hun afval, het optimaliseren van de verlichting, de luchtkwaliteit en de schoonmaak van hun gehuurde ruimtes, het gebruik van ecologische materialen en producten, de mobiliteit, het geluidsbeheer, enz. Daarnaast stuurt de onderneming regelmatig nieuwsbrieven waarin verschillende actuele thema's aan bod komen zoals de Europese Week van de Afvalvermindering (zie eerder), groene energie, de verhuur van kerstbomen met 100% natuurlijke versiering, enz. Dit gebeurt altijd vanuit een streven om haar klanten aan te moedigen om ecologische stappen te ondernemen.

In 2010 verbeterde Cofinimmo de infrastructuur voor het sorteren van afval. Er werden maar liefst 82 halfondergrondse afvalcontainers voor een dertigtal gebouwen geplaatst. Dankzij het groot laadvermogen van deze containers moet het afval minder vaak worden opgehaald en kon dus het transport voor de afvalverwerking en bijgevolg de CO₂-uitstoot worden ingeperkt.

Het belang dat Cofinimmo hecht aan de mobiliteitsproblematiek (zie eerder) blijft niet beperkt tot de maatschappelijke zetel. Omdat ze bekommerd is om de goede toegankelijkheid van haar gebouwen en de mobiliteit van haar huurders, neemt ze als partner deel aan het 'MY MOVE' initiatief (www.mymove.eu) van D'leteren Auto. Via dit project test D'leteren een systeem voor het 'intelligent delen' van elektrische fietsen, elektrische wagens en wagens met een lage CO₂-uitstoot. Het aanbod richt zich meer bepaald tot ondernemingen die gevestigd zijn in business parks of in bedrijfsgebouwen met meerdere huurders. Met deze samenwerking tussen D'leteren en Cofinimmo willen beide ondernemingen dit systeem bij deze klanten testen. Zo zal Cofinimmo in 2011 in haar kantoorgebouw Omega Court voor het eerst de 'MY MOVE' service invoeren en begeleiden.

¹ Restafval: bestaat uit huisvuil, grofvuil en gemeentevuil (inclusief sorteeresidu van PMD-afval) dat niet selectief wordt ingezameld en afgevoerd wordt voor stockering klasse II of voor verbranding.

Cofinimmo heeft voor haar kantoorinrichtingsprojecten met haar tapijtleveranciers een kaderovereenkomst ondertekend voor het leggen van ecologisch tapijt.

Ter bevordering van de stadsmobiliteit verleent de onderneming eveneens voorrang aan het verwerven van gebouwen die in de buurt van het openbaar vervoer liggen. Hiermee kan ze haar huurders een werk- of leefkader aanbieden dat gemakkelijk bereikbaar is met alternatieve vervoersmiddelen en zo dus onrechtstreeks de CO₂-uitstoot beperken.

Elke potentiële huurder wordt eveneens ingelicht over de ecologische acties die Cofinimmo voert. In de commerciële documentatie over haar gebouwen, verschaft de onderneming alle nuttige informatie over het voorgestelde gebouw. Ze neemt hierin eveneens een overzicht op van de bereikbaarheid met de beschikbare vervoersmiddelen. Voor nieuwbouwprojecten wordt het energiepeil (E) vermeld. Dat geldt eveneens voor gebouwen met een milieucertificaat.

Onderaannemers: milieugerichte benadering vanaf het prille begin

Alle partners die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het patrimonium van Cofinimmo (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) worden verzocht om vanaf het ontwerp van het project bijzondere aandacht te besteden aan het milieuaspect.

Cofinimmo verwacht van haar onderaannemers dat ze op een verantwoordelijke en duurzame wijze werken en milieuvriendelijke materialen gebruiken. Dit zal in de toekomst een selectie criterium vormen bij aanbestedingen en in een aparte clause in alle samenwerkingscontracten worden vermeld. Zo vraagt de onderneming hen bijvoorbeeld om reinigingsproducten met een minimale milieu-impact te gebruiken.

Cofinimmo legt elke tussenkomende partij in bouw- en renovatiewerken op dat ze alle wettelijke, milieu- en veiligheidsverplichtingen en verplichtingen inzake arbeidsvoorwaarden strikt naleeft.

Bij haar bouw- en renovatieprojecten spoort ze elke tussenkomende bouwpartner aan om deel te nemen aan een recuperatie- en recyclageprogramma voor het materiaal dat tijdens de werken wordt verwijderd.

PERSONEEL

Cofinimmo wenst de professionele en persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers aan te moedigen door hen een aantrekkelijke functie-inhoud en een motiverende werkomgeving aan te bieden en door bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van hun talenten. Ze hecht bovendien veel belang aan het bevorderen van diversiteit en gelijkheid van kansen onder haar personeel.

De medewerkers worden nauw betrokken bij de concrete toepassing van de ondernemingsvisie over maatschappelijke verantwoordelijkheid. Cofinimmo is van oordeel dat de 4 krachtlijnen (Milieu, Personeel, Gemeenschappen, Waarden) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en verwacht dat haar medewerkers zich daar individueel en solidair achter scharen.

Personeelsbestand

Op 31.12.2010 telde Cofinimmo 111 medewerkers (leeftijdsmiddeaan 37 jaar), waarvan 60% een universitaire en 21% een postuniversitaire diploma heeft. Zowat 56% van de medewerkers staat in voor het klanten- en patrimoniumbeheer, de overige hebben ondersteunende functies. Vrouwen vertegenwoordigen 67%, mannen 33%. In 2010 werden 6 personen aangeworven en hebben slechts 3 personen de onderneming verlaten. Het absentieisme blijft laag op 2% van het totaal aantal gewerkte dagen.

Diversiteit

Eind 2007 voerde Cofinimmo een 2-jaren Diversiteitsplan in dat bedoeld is om elke discriminatie inzake leeftijd, geslacht en herkomst te voorkomen. Cofinimmo was trouwens één van de 4 eerste ondernemingen die voor haar plan 2007-2009 het 'Diversiteitslabel' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontving. Dit plan kan beschouwd worden als een eerste fase in de inspanningen en het streven van de onderneming om geen enkele bevolkingsgroep binnen de onderneming uit te sluiten. Sindsdien kijkt ze erop toe dat alle inspanningen op dat vlak worden geconsolideerd.

Met dit doel voor ogen ondertekende ze begin van het jaar een overeenkomst over een zogenaamd Consolidatieplan op basis van de Ordonnantie betreffende de strijd tegen discriminatie die op 04.09.2008 werd goedgekeurd en het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 07.05.2009. Deze 2 teksten bieden Brusselse ondernemingen een kader waarin ze hun engagement inzake diversiteit concreet kunnen toepassen, zowel door middel van de invoering van een Consolidatieplan als via de aanvraag voor een Diversiteitslabel.

Het plan van Cofinimmo werd goedgekeurd op 23.02.2010. Hiermee verbindt de onderneming zich ertoe om haar initiatieven ter zake te intensiveren, wat zich op verschillende niveaus vertaalt:

- aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren;
- personeelsbeheer, via een breder coaching- en opleidingsaanbod inzake stressbeheer;
- externe positionering van de onderneming, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitproblematiek.

Bezoldiging

Voor haar bezoldiging gebruikt Cofinimmo gelijkaardige functies in de markt als referentie. Het loonpakket wordt voor elke werknemer bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnamenplan en sinds 2009 een niet-weerkerende bonus die aan het ondernemingsresultaat gekoppeld is. In 2010 bedroeg het winstdeelnamenplan € 328 544. De leden van het Directiecomité en het management van de Groep genieten van een aandelenoptieplan om hen te betrekken bij de resultaten van de Groep. In 2010 werden in totaal 5 740 aandelenopties toegekend die een reële waarde van € 255 430 vertegenwoordigen (zie Bijlage 46 pagina 164).

Ontplooiing van talenten

Ondanks de grote economische onzekerheid handhaafde Cofinimmo in 2010 haar inspanningen voor het ontplooiën van talenten. Ze is zich er meer dan ooit van bewust dat haar menselijk kapitaal een belangrijke troef is die het verschil met andere ondernemingen uit dezelfde sector kan maken. Als houder van het 'Investor in People' label stelt Cofinimmo de, naar haar mening, onontbeerlijke ontplooiing van kennis al 5 jaar op de voorgrond.

Het HR-departement stelt samen met de lijnmanagers en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- en communicatietechnologieën, technische materie als *soft skills* (communicatie, spreken in het openbaar, conflictenbeheer, ...) omvat.

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

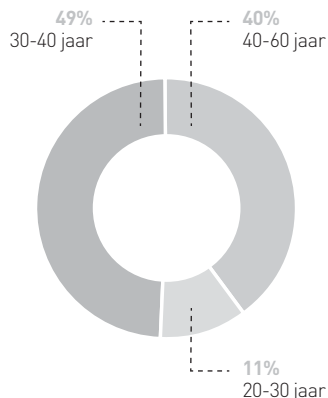
Analoog met de klassieke opleidingen stelt de onderneming haar medewerkers ook voor om lange termijn postuniversitaire opleidingen, zowel in België en uitzonderlijk ook in het buitenland, te volgen.

In 2010 volgde meer dan 80% van het personeel één of meerdere opleidingen die in totaal 2 600 uren en een budget vertegenwoordigen dat overeenkomt met bijna 1,7% van de bruto loonmassa. De opleidingen zijn evenwichtig gespreid over alle medewerkers (mannen/vrouwen, jonge/oudere medewerkers, ...). Op een totaal van 386 door de werknemers gevolgde opleidingsdagen waren er 64 gewijd aan maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit, milieu, energieprestatie van gebouwen en duurzame ontwikkeling.

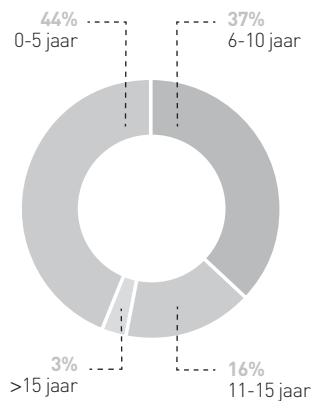
Het juridisch departement van Cofinimmo kreeg van het Belgian Legal Awards Committee onder het beschermheerschap van José Manuel Barroso, Voorzitter van de Europese Commissie, de titel van 'Most Innovative Legal Department'.



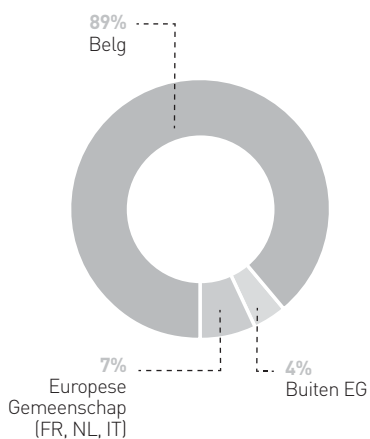
Personeelsbestand per leeftijdsgroep (in %)



Anciënniteit (in %)



Nationaliteit van de medewerkers (in %)



Welzijn en Tevredenheid

Cofinimmo doet regelmatig onderzoek naar de tevredenheid van haar medewerkers en brengt waar mogelijk de nodige verbeteringen aan. Met de steun van Euro-Vote organiseerde ze in 2010 een tevredenheidsenquête (deelnameniveau van 90%) met als belangrijkste thema's: geloofwaardigheid van het management, respect, gelijkheid, trots om in de onderneming te werken en solidariteit.

Hieruit bleek dat 96% van de deelnemers beweerde blij te zijn voor Cofinimmo te werken, dat ze trots zijn op hun verwezenlijkingen en tevreden met de erkenning die ze voor hun persoonlijke bijdrage krijgen. Andere positieve punten die uit deze enquête naar voren kwamen, waren de dialoog met de hiërarchie, de toegekende verantwoordelijkheid en autonomie, de permanente opleidingsmogelijkheden en de gelijkheid van kansen.

Cofinimmo koos Euro-Vote om haar in dit initiatief te begeleiden daar ze 'opinions omzet in giften' en zo financiële steun aan humanitaire projecten verleent. Dankzij de hoge deelname (90% van de werknemers) konden 4 verenigingen worden gesteund: Handicap International (aankoop van protheses), Helvetas (waterbehandeling), Planeet in Nood (aanplanten van bomen) en Alter Eco (onderwijs voor kinderen).

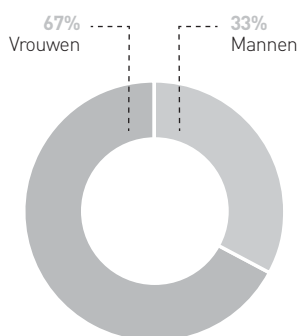
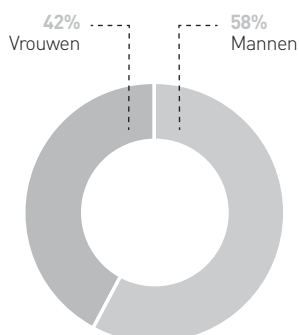
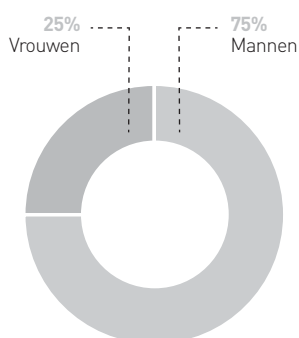
Personen met een flexibel
 uurrooster (deeltijds): **23%**

Alternatieve contracten
 (uitzendkrachten): **3%**

>**80%** volgde een opleiding

Deelname aan de
 tevredenheidsenquête: **90%**

Evaluatie van de jaarlijkse
 prestatie: **100%**

Mannen/Vrouwen (totaal personeel) (in %)**Mannen/Vrouwen (Management) (in %)****Mannen/Vrouwen (Directiecomité) (in %)****Waardering van de prestaties**

Cofinimmo wenst de verwachtingen van haar medewerkers te kennen en vraagt aan haar managers om jaarlijks (minstens) 2 formele gesprekken te hebben.

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

Interne communicatie van het management

Het management communiceert op regelmatige, transparante, proactieve en dynamische wijze met al haar teams. Het waakt erover dat de volgende aspecten hierin worden vertaald:

- de strategie van de Groep en de declinatie ervan op alle niveaus en de individuele doelstellingen;
- de jaar- en halfjaarresultaten en de vooruitzichten voor de volgende jaren;
- belangrijke overnames en verkopen.

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

De onderneming spoort haar medewerkers aan om informatie tussen de verschillende entiteiten van de onderneming te delen. Deze interactiviteit tussen de verschillende departementen kadert in het streven om een echte teamgeest, één van de 3 ondernemingswaarden, te ontwikkelen.

GEMEENSCHAPPEN

De activiteit van Cofinimmo beperkt zich niet tot het ter beschikking stellen van kwalitatieve woon- en werkruimten voor de huurders of tot het nastreven van louter financiële of rendabiliteitsdoelstellingen. Ze wordt bezielde door talrijke externe relaties die de onderneming de mogelijkheid bieden om in de beste omstandigheden te evolueren en te groeien.

De gebouwen van Cofinimmo worden leven ingeblazen dankzij de talrijke en gevarieerde huurders. De onderneming heeft zich tot plicht gesteld om continu aandacht te hebben voor hun bekommernissen en te hunner beschikking te staan.

Binnen de vastgoedmarkt waarin de onderneming actief is, wenst ze een gemeenschappelijke beweging tot stand te brengen, meer bepaald op het vlak van het promoten en beschermen van de vastgoedsector in zijn geheel.

Haar belangrijkste doel tegenover haar beleggers is het vertrouwen dat ze als belanghebbende partij in de onderneming stellen, te beschermen en op een correcte, gedegen en regelmatige wijze te vergoeden.

Haar zorgvuldig geselecteerde externe partners zijn nauw betrokken bij de visie van de onderneming, zodat ze samen een gedragslijn kunnen uitstippelen die gebaseerd is op respect, professionalisme en ethiek.

Beursindexen waarvan Cofinimmo deel uitmaakt:

- BEL20
- Euronext 150
- MSCI
- EPRA Europe
- GPR250

Cofinimmo besteedt bijzondere zorg aan de werkrelaties met haar verschillende partners en wenst een reële bijdrage te leveren aan elk sectorgebonden, economisch of gemeenschapsinitiatief.

Stedelijke verantwoordelijkheid

Via haar investeringen wenst de onderneming mee te werken aan de ontwikkeling van de steden waar ze aanwezig is. Ze biedt hierdoor sommige wijken de kans om zich opnieuw te ontplooien en bevordert 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.

Economische promotie

Brussel, de hoofdstad van Europa, is het eerste aanhechtingspunt voor Cofinimmo. De vennootschap wenst actief deel te nemen aan de promotie en de ontwikkeling van België en haar Gewesten. Tijdens haar road shows en andere presentaties in het buitenland streeft ze er continu naar om investeringen en vestigingen in België bij investeerders te promoten. Als lid van plaatselijke en nationale kamers van koophandel (BECI - Brussels Entreprises Commerce and Industry, VOKA - Vlaams Netwerk van Ondernemingen) en *think-tanks* zoals Aula Magna wenst ze mee te werken aan het promoten van de economische groei en de sociale bescherming op lange termijn op nationaal en regionaal niveau. Ze is eveneens actief in Business & Society Belgium, een netwerk en bron van inspiratie voor ondernemingen en verenigingen van ondernemingen die maatschappelijke verantwoordelijkheid in hun beheer en hun activiteiten wensen op te nemen.

Marktpositie

Cofinimmo is een drijvende kracht in elke denkoefening over stedelijke en vastgoedontwikkeling in haar markten. Ze is meer bepaald lid van het Antwerp Headquarters, de European Public Real Estate Association (EPRA), het Fonds Europese Wijk, de International Facility Management Association (IFMA), de Real Estate Society (RES), de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en de Urban Land Institute (ULI). Ze werkte mee aan de invoering van de Investment Property Database (IPD) in België en sponsort de Club Bruocsella (club van mecenaatondernemingen die werd gecreëerd door de Stichting Promethea) die tot doel heeft culturele, sociale of bouwkundige projecten te ondersteunen die het stedelijk milieu in het Brussels Gewest aanbelangen. Daarnaast verleent ze ook financiële steun aan de VZW Conservamus, een vereniging die de renovatie van het vastgoedcomplex van het Koninklijk Conservatorium van Brussel ter harte neemt.

Haar aanwezigheid in belangrijke beursindexen (BEL20, Euronext 150, MSCI, EPRA Europe en GPR250) weerspiegelt de erkenning van haar positie op nationaal en internationaal niveau.

Stakeholders van Cofinimmo

- Aandeelhouders/Beleggers
- Klanten
- Medewerkers
- Gemeenschappen
- Leveranciers
- Financiële/vastgoedpartners
- Openbare instanties

Financiële verantwoordelijkheid

Het voortbestaan van Cofinimmo wordt ondersteund door haar langlopende huurcontracten met toonaangevende partners die haar het perspectief bieden om een lange termijnstrategie te hanteren en een grote stabiliteit verlenen. De diversificatie van haar patrimonium heeft een gunstige invloed op haar risicoprofiel en huurinkomsten. De vennootschap ziet constant toe op haar financieel evenwicht en haar toekomstige groei.

De rendabiliteit biedt de onderneming de ruimte om haar verantwoordelijkheden op te nemen en haar activiteit voort te zetten. Ze is zowel een maatstaf voor haar economische doeltreffendheid als voor het creëren van waarde.

Elke investering moet niet alleen beantwoorden aan de criteria van haar klanten, maar moet de onderneming ook de mogelijkheid bieden om haar verplichtingen tegenover haar kredietverstrekkers en aandeelhouders na te komen.

Verantwoordelijkheid tegenover haar huurders

Cofinimmo moet aan klantenbinding doen via een aanbod van kwaliteitsproducten en diensten op het vlak van prijs, kwaliteit, veiligheid en milieu-impact die werden ontwikkeld dankzij de vereiste technologische, commerciële en milieudeskundigheid.

Ze biedt kwalitatieve woon- en werkruimten aan die aangepast zijn aan de activiteiten en de behoeften van de huurders. Ze kan de overheid en de burgers kwaliteitsgebouwen aanbieden die voor een zeer specifiek gebruik bestemd zijn. Via haar investeringen in rusthuizen wenst ze enerzijds tegemoet te komen aan de stijgende demografische behoeften door ouderen veiligheid en comfort te bieden, en anderzijds de exploitanten te begeleiden door het vastgoedbeheer van hun gebouwen te vergemakkelijken.

Verantwoordelijkheid tegenover de beleggers

De onderneming moet de belegging van haar aandeelhouders beschermen om de waardecreatie en de return van hun belegging te maximaliseren.

Gezien de plaats die ze op de markt bekleedt als onderneming die een beroep doet op het openbaar spaarwezen, hanteert Cofinimmo een transparant communicatiebeleid en waakt ze over het behoud van haar goede reputatie.

Daarvoor stelt ze communicatieplannen op en organiseert ze road shows met particuliere en institutionele beleggers en is ze regelmatig aanwezig op beleggerssalons. Deze contacten zijn ideale gelegenheden om met hen in dialoog te treden, hun vragen te beantwoorden en kennis te nemen van het imago van Cofinimmo bij het grote publiek.

Cofinimmo
 besteedde 10%
 van haar
 communicatiebudget
 aan de financiële
 ondersteuning van sociale
 projecten en
 welzijnswerk.

Alle
 maaltijden
 die de medewerkers
 tijdens de operatie
 Thermos hebben
 uitgedeeld, zijn thuis
 bereide maaltijden.

Relaties met de leveranciers

Ten aanzien van haar productenleveranciers, dienstverleners en ondernemingen die werken en onderhoud uitvoeren, streeft Cofinimmo naar relaties gebaseerd op wederzijds respect en profijt. Ze vergewist zich ervan dat de aangeschafte goederen en diensten en de gebruikte methodes om deze aan te schaffen, beantwoorden aan de hoogste eisen inzake het naleven van de wetten, de ethiek en het milieu. Zo worden de werknemers van Cofinimmo via de Gedragscode waarnaar ze zich moeten schikken, verzocht met leveranciers en dienstenverstrekkers relaties tot stand te brengen en te behouden die de belangen van elke partij respecteren.

Relaties met de autoriteiten

Cofinimmo werkt nauw samen met de autoriteiten aan de aanpassing van de financiële wetgeving, als gevolg van de crisis op de financiële markten, om kwalitatieve omkaderingsregels uit te werken. Deze regels bevorderen zowel de stabiliteit van de genoteerde vastgoedondernemingen als de ondersteuning bij hun ontwikkeling.

De onderneming heeft een actieve rol gespeeld in de modernisering van het specifiek wetgevend kader van de Vastgoedbevaks dat resulteerde in het *Koninklijk Besluit van 07.12.2010*.

Relaties met de gemeenschap

Cofinimmo wenst een reële bijdrage te leveren aan het gemeenschapsleven en liefdadigheidsacties met haar naambekendheid te ondersteunen.

Zo moedigde ze in 2010 diverse humanitaire en sociale projecten aan zoals de Erasmus Stichting, de Stichting Mimi, de Belgische MS-Liga, Spullenhulp, Live 2010, United Fund for Belgium, het humanitaire project Samilia, enz.

Bovendien zijn de medewerkers van Cofinimmo persoonlijk betrokken bij diverse initiatieven die hulp bieden aan mensen in nood of in moeilijkheden. De onderneming heeft talrijke trouwe bloedgevers die aanwezig zijn bij de bloedinzamelingen die 2-maal jaarlijks in samenwerking met het Rode Kruis op de maatschappelijke zetel van de onderneming georganiseerd worden. Het gemiddeld deelnameniveau bedraagt meer dan 50%.

Sinds 2005 werkt het personeel van de onderneming actief mee aan de Operatie Thermos, een initiatief van de VZW met dezelfde naam, die daklozen in het Centraal Station in Brussel maaltijden aanbiedt. Cofinimmo heeft hen in 2010 gesteund tijdens de kerstperiode, die een bijzonder moeilijke en gevoelige periode voor deze kansarme mensen is. Daarvoor kon ze, net zoals elk jaar trouwens, rekenen op een grote inzet van haar personeel, dat erop staat om hen een thuisgemaakte en volledige warme maaltijd aan te bieden.

WAARDEN

Cofinimmo is er trots op dat ze fundamentele waarden aanprijst zoals creativiteit, teamgeest en stiptheid, en een handelswijze gedreven door ethiek en transparantie.

Haar waarden en principes worden toegepast in elk van haar kleine en grote daden en moeten de basis vormen van de houding die van elk lid van de sociale organen en van alle personeelsleden van Cofinimmo wordt verwacht.

Deze principes worden in praktijk gebracht in de Raad van Bestuur, de Comités en de werkgroepen. Ze gaan gepaard met een reeks procedures die erop toezien dat elkeen deze gedragsprincipes kent en in al zijn handelingen toepast, en dat gedrag en voornemens met elkaar overeenkomen.

Deze elementen, waarden, principes en procedures vormen  en geheel en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze worden dagelijks concreet beleefd in de onderneming en dienen als leidraad voor de activiteiten en werkmethodes en in de relaties met de klanten, leveranciers en dienstenverstrekkers.

Creativiteit

Creativiteit is  en van de sleutelfactoren van de efficiëntie en de concurrentiekracht van een onderneming. De opkomst van nieuwe ideeën die nauwkeurig worden afgewogen, maakt het meer bepaald mogelijk om nieuwe activiteiten uit te proberen of de werking van de bestaande activiteiten te verbeteren. Binnen Cofinimmo is creativiteit het resultaat van een continu denk- en invraagstellingsproces op alle hiërarchische niveaus.

Teamgeest

Samen werken is zich bewust worden van de uitdagingen van een onderneming en samen een concrete bijdrage aan oplossingen leveren. Het dynamisme dat uit deze samenhangigheid voortvloeit, bevordert overigens het groepsgevoel van een onderneming, wat een bron van extra motivatie en doeltreffendheid is. Bij Cofinimmo wordt deze waarde gecultiveerd dankzij de talrijke initiatieven die bedoeld zijn om het personeel te betrekken bij de verwezenlijking van ondernemingsprojecten en dankzij de steun die het management hieraan verleent.

Nauwkeurigheid

Het succes van een onderneming wordt bepaald door de juistheid en nauwgezetheid van haar handelingen en door de intellectuele vereisten van haar medewerkers. De huidige context noopt elke onderneming meer dan ooit om coherent te zijn bij het toepassen van haar doelstellingen en om blij te geven van discipline. Nauwkeurigheid biedt een kader, een structuur die de onderneming een natuurlijke soliditeit verleent. Daarnaast draagt ze bij aan haar bedrijfsimago. Cofinimmo is veeleisend tegenover haar partners en stelt dezelfde hoge verwachtingen voor haar eigen interne werking.

Ethiek

Cofinimmo legt de nadruk op eerlijkheid, integerheid en gelijkheid in alle domeinen en voor al haar medewerkers en verwacht een gelijkaardige houding van derden waarmee ze relaties onderhoudt. Het rechtstreeks of onrechtstreeks aanbieden, vragen of aanvaarden van rechtstreekse of verholde voordelen onder welke vorm ook, zijn onaanvaardbare praktijken.

De leden van de sociale organen en het personeel moeten elk belangenconflict tussen hun functie in de onderneming en hun andere professionele of privéactiviteiten verhinderen.

Alle transacties die gebeuren namens Cofinimmo moeten met de grootste precisie en eerlijkheid en in overeenstemming met de opgestelde procedures in de ondernemingsrekeningen worden geboekt.

Intern legt haar Gedragscode, die onder alle personeelsleden wordt verdeeld, de nadruk op de essentiële waarden van het beroepsleven nl.: eerlijkheid, nauwkeurigheid, integriteit en respect voor elkaar.

Transparantie

Cofinimmo verschaft haar klanten, aandeelhouders, kredietverstrekkers, de overheidsinstanties en elke andere derde partij die dit wenst, op een nauwkeurige en onpartijdige wijze en binnen de aangekondigde termijnen alle pertinente informatie over haar activiteiten, uiteraard onder voorbehoud van de volgens de regels gerechtvaardigde vertrouwelijkheidsverplichtingen.

Ze past een beleid toe dat toegespitst is op een grote beschikbaarheid en toegankelijkheid van het management en het intern team voor corporate communicatie en beleggersrelaties voor elke geïnteresseerde persoon.



Cofinimmo hanteert de principes van eerlijkheid, integerheid en gelijkheid in alle domeinen.

Doelstellingen 2011

Milieu

Patrimoniumbeheer

- Systematisch streven naar een betere dan door de Wet voorgeschreven energieprestatie voor nieuwbouwprojecten
- Opmeten en verbeteren van de energieprestatie van bestaande kantoorgebouwen
- Perfectioneren van de reporting van het energiegebruik
- Verwerven van het ISO 14001:2004 certificaat voor het Milieumanagementsysteem van de totale kantorenportefeuille
- Verwerven van een BREEAM-certificaat voor de toekomstige herontwikkelings- en bouwprojecten van kantoorgebouwen

Beheer van de maatschappelijke zetel

- Progressief afschaffen van individuele printers ten voordele van meer performante gecentraliseerde printers
- Verruimen van het mobiliteitsplan

Bewustmaking van huurders & partners

- Integreren van een aparte clause in de contracten en aanbestedingen over het toepassen van duurzame praktijken door de onderaannemers als selectie criterium
- Vermelden van ecologische en energiezuinige handelswijzen in de nieuwe huurcontracten, waaronder ook uitbreidingen en hernieuwingen, waarmee een formeler engagement van de huurder kan worden bekomen
- Opmaken van een formele gebruikersgids met ecologische adviezen voor elke nieuwe huurder
- Ondersteunen van mobiliteitsbevorderende projecten met een gunstige milieu-impact zoals het 'MY MOVE' project van D'leteren waarbij gemeenschappelijke fietsen en elektrische/energiezuinige wagens worden ter beschikking gesteld van de huurders

Communicatie

- Invoeren van een GRI¹ reporting

Personeel

- Optimaliseren van de gebruikte klemtonen en werkwijzen in de aanwervingprocedure
- Continu versterken van de teamgeest
- Verder uitwerken van een betrouwbare, coherente en pedagogische interne communicatie
- Continu ontwikkelen van managerscompetenties

Gemeenschappen

- Organiseren van minstens 2 ontmoetingsavonden met particuliere beleggers
- Vaker deelnemen aan maatschappelijke debatten over de vastgoedsector en de duurzame aspecten ervan
- Uitbouwen van de bedrijfsstrategie inzake sociaal bewuste acties

Corporate doelstellingen 2011:

- Verder uitbouwen van de portefeuillediversificatie
- Versterken van de teamgeest
- Verwezenlijken van gelegenheden geboden door het nieuw K.B. van 07.12.2010

¹ Global Reporting Initiative ontwikkelt richtlijnen die van toepassing zijn voor duurzame ontwikkeling en waarmee ondernemingen een transparante en betrouwbare reporting kunnen uitwerken (www.globalreporting.org).

beheersverslag > cofinimmo op de beurs.

Cofinimmo richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die een gematigd risicoprofiel met een hoog *dividendrendement* beogen.

Ze hebben de keuze tussen 3 op de beurs genoteerde instrumenten die licht verschillende risico-, liquiditeits-, en rendementsprofielen hebben:

- het gewoon aandeel;
- het bevoorrecht aandeel;
- de obligaties.

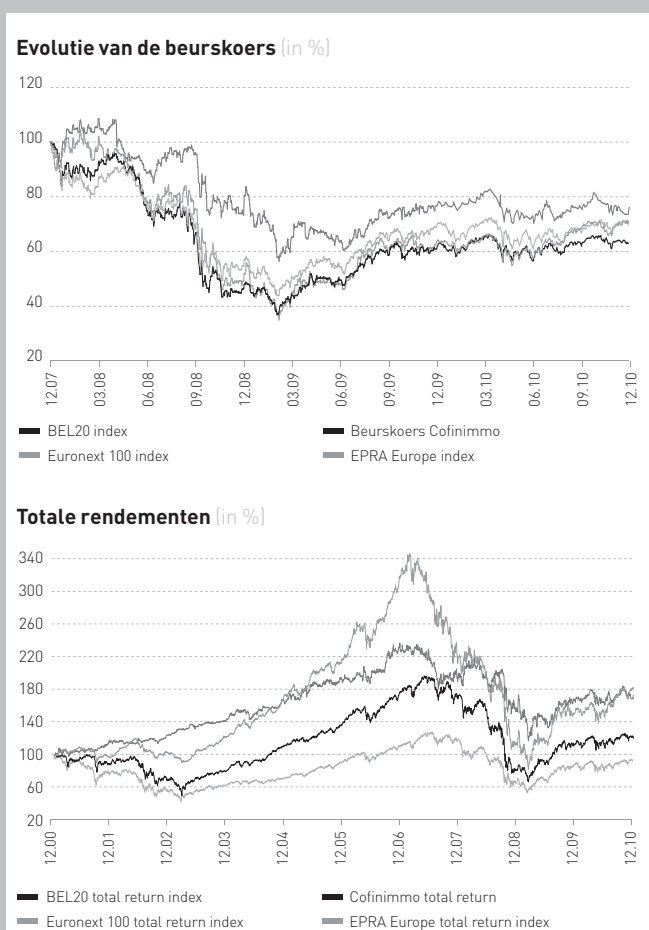
Het gewoon aandeel

De gewone Cofinimmo aandelen zijn sinds 1994 genoteerd op NYSE Euronext Brussels (ticker: COFB). Tot 15.11.2010 waren ze tevens op NYSE Euronext Paris genoteerd. Wijzigingen in het SIIC-regime van wettelijke aard hieven echter de verplichting om genoteerd te zijn op een binnenlandse beursnotering op, wat Cofinimmo deed beslissen om haar notering op NYSE Euronext Paris te schrappen. Deze schrapping beïnvloedt geenszins de dagelijkse verrichtingen van Cofinimmo in Frankrijk waar de onderneming zeer actief blijft. Bovendien blijft Cofinimmo genieten van het Frans fiscaal SIIC-statuut.

Het gewoon aandeel maakt deel uit van de BEL20, Euronext 150 en *MSCI* indexen en is eveneens opgenomen in de vastgoed-indexen *EPRA Europe* en *GPR250*. Cofinimmo is de grootste vastgoedonderneming van de BEL20-index.

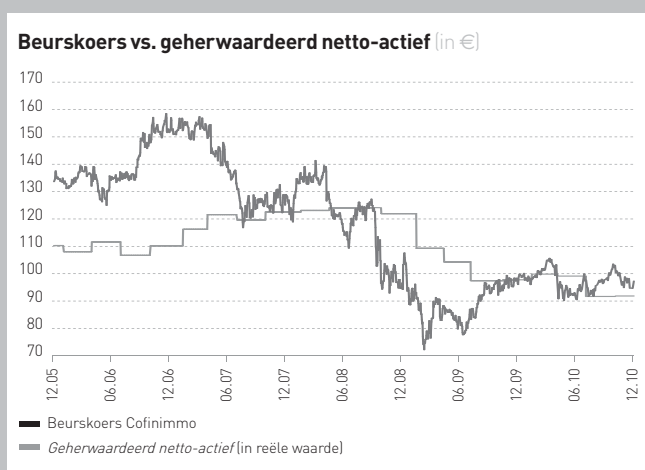
Beurscontext en evolutie van het Cofinimmo aandeel

Na de bijzonder grote koersschommelingen die kenmerkend waren voor de jaren 2008 en 2009, waarbij extreem uiteenlopende beurskoersen met marges van respectievelijk € 49 en € 40 genoteerd werden, stabiliseerde de beurskoersen van het gewoon aandeel in 2010. De koersvariaties bleven immers relatief beperkt tot € 15 waarbij de hoogste beurskoers (€ 105,30) werd opgetekend op 09.04.2010 en de laagste (€ 90,25) op 25.05.2010. Het jaareinde klokte af op € 97,41 wat dicht aansluit bij het jaargemiddelde dat € 97,59 bedraagt. De koersdaling van het Cofinimmo aandeel die werd waargenomen in de maand mei ging gepaard met de twijfels die er op de markt heerste omtrent het behoud van de samenstelling van de eurozone en de daaruit volgende afgezwakte euro. De grafiek hiernaast geeft de beursprestatie (met geherinvesteerde dividenden) van het Cofinimmo aandeel over de laatste 10 jaar weer ten opzichte van de BEL20, Euronext 100 en EPRA Europe indexen. Over dezelfde periode zette Cofinimmo een rendement van 129,61% neer, of anders gezegd een gemiddeld jaarlijks rendement van 8,66%. De BEL20 en Euronext 100 indexen evolueerden over dit tijdsvak met respectievelijk 21,16% en -6,30%, wat overeenstemt met een gemiddeld jaarlijks rendement van 1,94% en -0,65%. De EPRA total return index van zijn kant ging er met 82,80% op vooruit, en zette als dusdanig een jaarlijks rendement van 6,21% neer.



Bruto dividend
voorgesteld aan
de Algemene
Vergadering:
€ 6,50.

Totaal jaarlijks
bruto rendement:
5,37%.



Liquiditeit van het Cofinimmo aandeel

In 2010 bleef Cofinimmo inspanningen leveren ter bevordering van de liquiditeit van het aandeel. Zo werden er regelmatig road shows georganiseerd en werd er geïnvesteerd in campagnes om de naambekendheid te vergroten. Met een *beurskapitalisatie* van de gewone aandelen ten bedrage van € 1,33 miljard en een dagelijks gemiddeld volume van € 3,0 miljoen of meer dan 31 000 effecten, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om op het radarscherm van belangrijke institutionele investeerders te blijven.

ISIN BE0003593044	2010	2009	2008
Beurskoers (in €)			
Hoogste	105,30	111,24	142,00
Laagste	90,25	71,17	93,01
Bij afsluiting	97,41	98,61	94,52
Gemiddelde	97,59	89,58	120,57
Dividendrendement¹	6,66%	7,26%	6,47%
Bruto return² (op 12 maanden)	5,37%	13,85%	-22,31%
Dividend³ (in €)			
Bruto	6,50 ⁴	6,50	7,80
Netto	5,53 ⁴	5,53	6,63
Volume			
Gemiddeld dagvolume	31 087	34 917	37 638
Jaarvolume	8 113 577	8 938 724	9 672 909
Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	13 614 485	12 682 696	11 846 772
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	1 326 187	1 250 641	1 072 286
Free floatzone⁵	90%	90%	85%
Omloopsnelheid⁵	67,00%	75,72%	90,06%
Aangepaste omloopsnelheid⁵	74,45%	84,14%	105,96%
Pay out ratio⁶	81,05%	87,01%	106,85%

1 Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. 2 Koerswaardering + dividendrendement. 3 De *roerende voorheffing* op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%. 4 Vooruitzicht. 5 Volgens de Euronext methode. 6 In het *netto courant resultaat* - aandeel Groep, exclusief de impact van IAS 39.

Het bevoorrecht aandeel

De bevoorrechte aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels (tickers: COFP1 voor de reeks uitgegeven op 30.04.2004 en COFP2 voor de serie uitgegeven op 26.05.2004). Het betreft aandelen op naam met stemrecht, converteerbaar in gewone aandelen sinds 01.05.2009 (1 voor 1)¹. Op 31.12.2010 werden reeds 250 456 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen.

In 2019 kan Cofinimmo de niet-geconverteerde aandelen aankopen tegen hun uitgifteprijs (zie ook onder "Kapitaalstructuur" in het hoofdstuk "Corporate-Governanceverklaring", pagina 72).

ISIN BE0003811289 (COFP1)/ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1 2010	COFP1 2009	COFP2 2010	COFP2 2009
Beurskoers (in €)				
Bij afsluiting	93,00	95,00	90,52	91,75
Gemiddelde	94,17	93,29	92,83	87,58
Dividendrendement²	6,76%	6,83%	6,86%	7,27%
Bruto return³ (op 12 maanden)	4,60%	7,24%	5,60%	5,04%
Dividend⁴ (in €)				
Bruto	6,37⁵	6,37	6,37⁵	6,37
Netto	5,41⁵	5,41	5,41⁵	5,41
Volume				
Gemiddeld dagvolume ⁶	2 453	728	150	108
Jaarvolume	24 531	11 640	6 916	6 993
Aantal aandelen	561 727	589 605	687 583	737 088
Beurskapitalisatie bij de afsluiting (x € 1 000)	52 241	56 013	62 240	67 628

¹ Zie tevens pagina 72. ² Bruto dividend op het jaargemiddelde van de beurskoers. ³ Koerswaardering + dividendrendement. ⁴ De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%. ⁵ Vooruitzicht. ⁶ Gemiddelde berekend over de handelsdagen met volume.

De obligaties

Cofinimmo gaf 3 obligaties uit. In 2004 gaf Cofinimmo Luxembourg SA een eerste obligatie uit, genoteerd op NYSE Euronext Brussels en de Bourse de Luxembourg, die terugbetaalbaar is in 2014 aan haar nominale waarde (€ 100 miljoen). Vervolgens ging Cofinimmo NV in 2009 over tot de uitgifte van een obligatie die eveneens terugbetaalbaar is in 2014 aan haar nominale waarde van € 100 miljoen. Deze obligatie is genoteerd op NYSE Euronext Brussels. Tenslotte gaf Cofinimmo NV in 2010 een obligatielening ter waarde van € 50 miljoen uit, terugbetaalbaar in 2013 aan haar nominale waarde. Ook deze obligatie is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

(in %)

ISIN XS0193197505 (Cofinimmo Luxembourg SA 2004-2014)	2010	2009	2008
Beurskoers			
Bij afsluiting	103,77	99,56	91,98
Gemiddelde	104,51	96,53	97,69
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,01	6,05	5,78
Effectief rendement bij de uitgifte	5,064	5,064	5,064
Interestcoupon			
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

(in %)

ISIN BE0002171370 (Cofinimmo NV 2009-2014)	2010	2009	2008
Beurskoers			
Bij afsluiting	102,82	102,43	-
Gemiddelde	103,63	103,18	-
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	4,07	4,27	-
Effectief rendement bij de uitgifte	4,54	4,54	-
Interestcoupon			
Bruto (per schijf van € 1 000)	5,00	5,00	-
Netto (per schijf van € 1 000)	4,25	4,25	-
Aantal effecten	100 000	100 000	-

(in %)

ISIN BE6202995393 (Cofinimmo NV 2010-2013)	2010	2009	2008
Beurskoers			
Bij afsluiting	97,83	-	-
Gemiddelde	97,80	-	-
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaargemiddelde)	3,79	-	-
Effectief rendement bij de uitgifte	2,936	-	-
Interestcoupon			
Bruto (per schijf van € 50 000)	2,936	-	-
Netto (per schijf van € 50 000)	2,496	-	-
Aantal effecten	1 000	-	-

Aandeelhoudersstructuur¹ (op 31.12.2010)

Onderneming	Sector	Aantal gewone aandelen	%	Aantal bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Dexia NV ²	Verzekeringen	816 307	5,97	291 706	1 108 013	7,43
Cofinimmo Groep (eigen aandelen)		52 607	0,38		52 607	0,35
Aantal uitgegeven aandelen		13 667 092	100,00	1 249 310	14 916 402	100,00
Free float ³			93,65			92,22

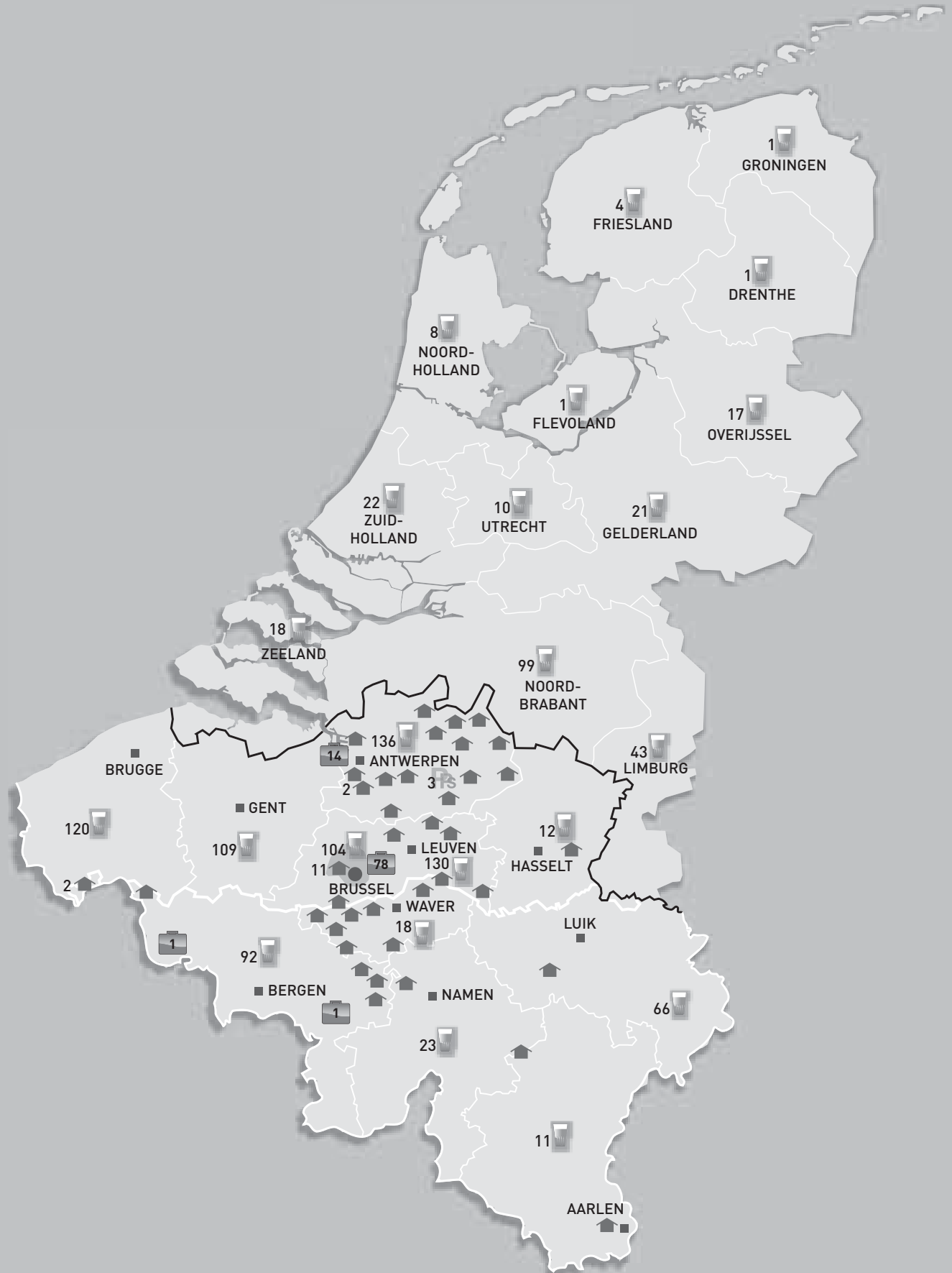
De Raad van Bestuur verklaart dat de bovenvermelde aandeelhouders van geen verschillend stemrecht genieten.

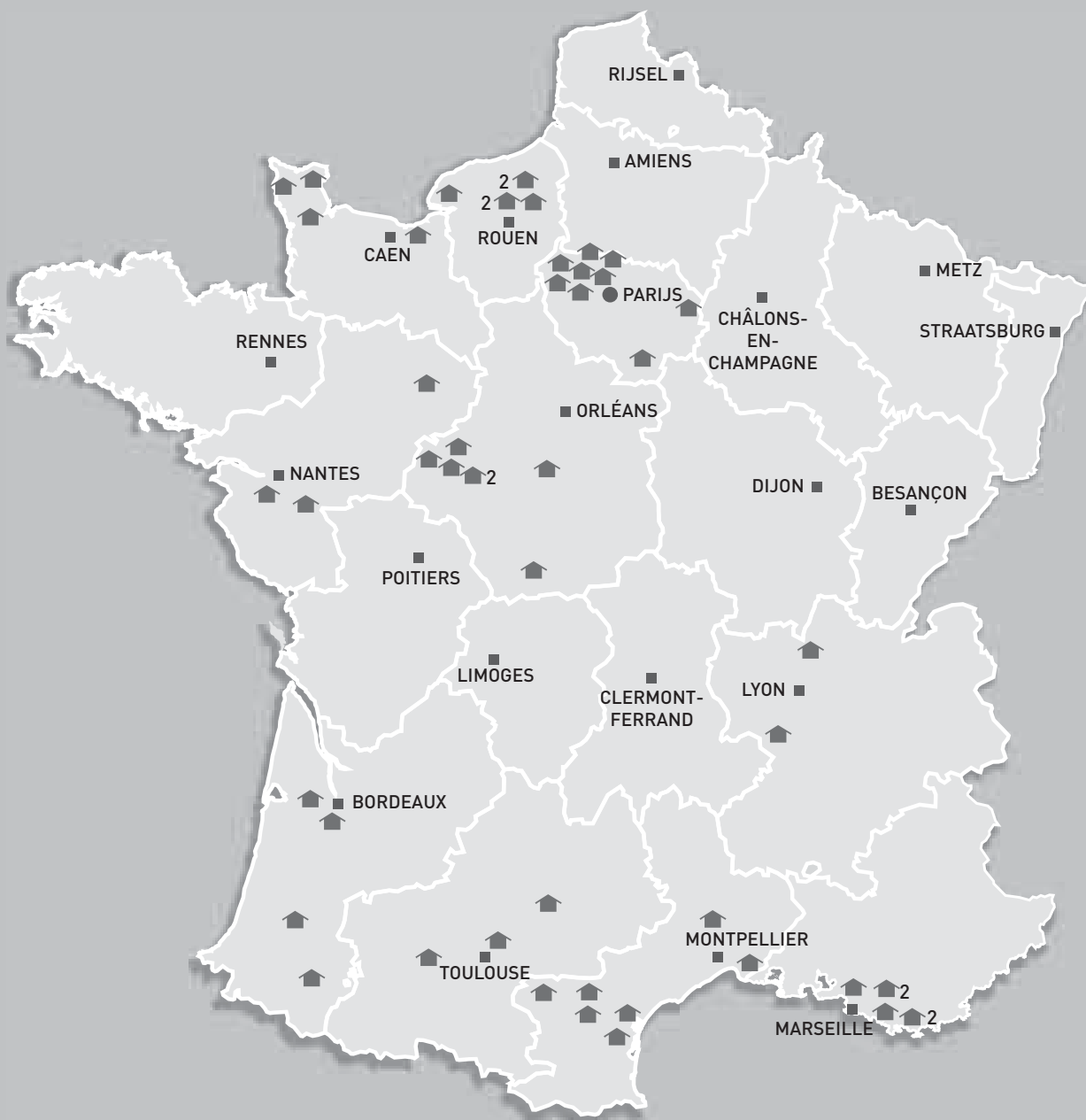
Agenda van de Aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering voor 2010	29.04.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2011	03.05.2011
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen) ⁴	
Datum coupononthechting (<i>Ex date</i>) ⁵	04.05.2011
Registratiedatum (<i>Record date</i>) ⁶	06.05.2011
Betaaldatum van het dividend	11.05.2011
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	
Gewoon aandeel	Coupon nr. 19
Bevoorrecht aandeel	Coupons nr. 7 (COFP2) en nr. 8 (COFP1)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2011	01.08.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2011	02.11.2011
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2011	10.02.2012
Gewone Algemene Vergadering voor 2011	27.04.2012

¹ Situatie op basis van de ontvangen transparantieverklaringen overeenkomstig de Wet van 02.05.2007. De eventuele meegedeelde wijzigingen sinds 31.12.2010 werden volgens de bepalingen van diezelfde Wet bekendgemaakt en kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van de onderneming www.cofinimmo.com onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/Shareholder Structure". ² Dexia NV is het moederbedrijf van Dexia Bank België NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium NV. Dexia Insurance Belgium NV is het moederbedrijf van de ondernemingen Corona, DIB Invest, Sepia, DIS Finance en Assurance Asset Management Company. ³ Deze berekening van de free float, die gewoonlijk door Euronext wordt gebruikt, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten. ⁴ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. ⁵ De datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering. ⁶ Datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend te identificeren.

Geografische ligging





Kantoren/Andere gebouwen

Rust- en ziekenhuizen

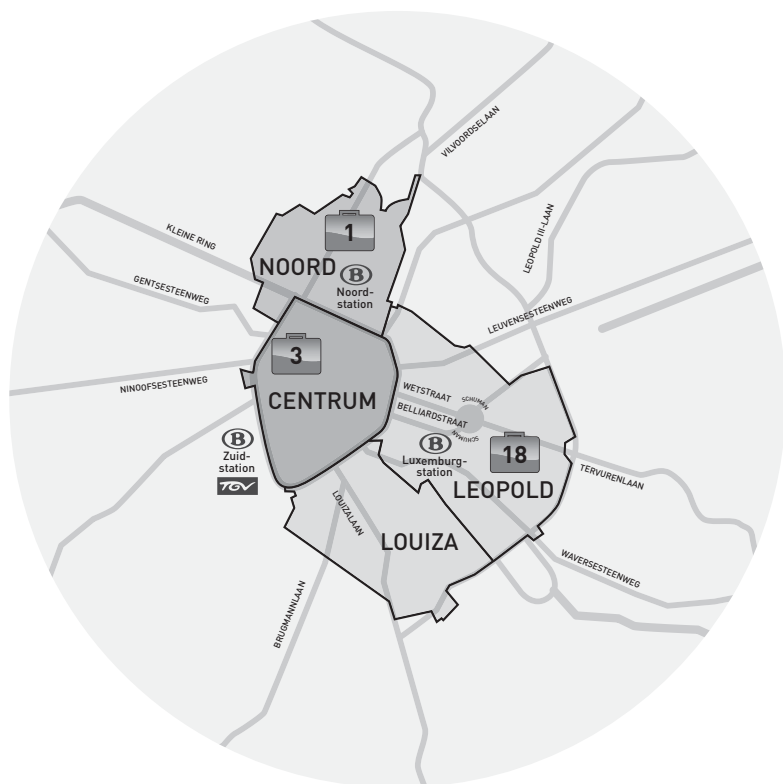
Pubstone

Publiek-Private Samenwerkingsverbanden (PPS)

(x = aantal gebouwen)

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

Central Business District (CBD)



Markteigenschappen

Kantoren

Brussel

De Brusselse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door de belangrijke aanwezigheid van zowel Belgische als Europese overheidsinstellingen. Deze markt is opgesplitst in 3 districten die elk hun eigen specifieke kenmerken hebben:

Central Business District (CBD)

Dit district bestaat uit 4 subdistricten: Brussel Centrum, de Leopoldwijk, Brussel Noord en de Louizawijk. Het vertegenwoordigt het epicentrum van de stad.

Het **Centrum** is de zone binnen het Pentagon van Brussel, met andere woorden het historisch centrum van de stad. Hier staan bijvoorbeeld het Koninklijk Paleis en het Federaal Parlement. De gebruikers van de kantoorgebouwen in deze zone zijn traditiegetrouw Belgische overheidsdiensten en belangrijke Belgische ondernemingen.

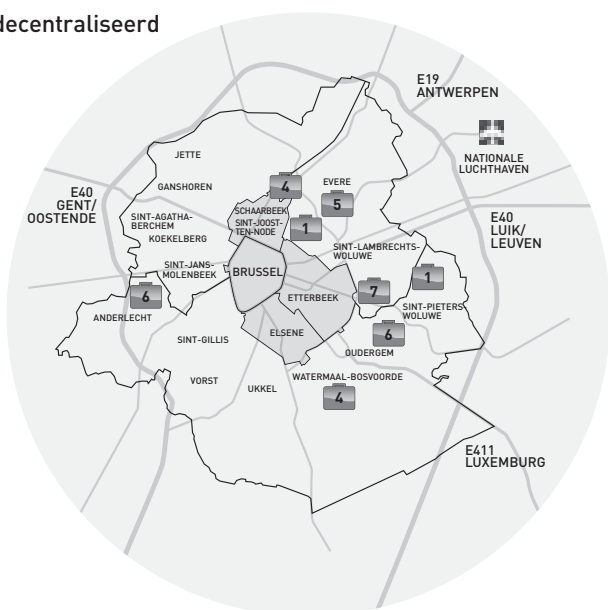
De **Leopoldwijk** is het Europees centrum van de stad. Het ligt rond het Schuman rondpunt, de Belliard- en de Wetstraat. Hier bevinden zich alle Europese instellingen en talrijke delegaties, vertegenwoordigingen en organisaties die nauw met hen samenwerken. Een tunnelcomplex zorgt voor een snelle verbinding met de nationale luchthaven (20 minuten). Deze wijk geniet eveneens van de aanwezigheid van het Treinstation Brussel-Luxemburg en de dynamiek die heerst op het nabijgelegen Luxemburgplein, dat voorzien is van menig drank- en eetgelegenheden.

De **Noordwijk** is een moderne zakenwijk met hedendaagse hoogbouw in de onmiddellijke omgeving van het Noordstation. Hier bevinden zich Belgische en gewestelijke ministeries, semi-overheidsondernemingen en grote corporate ondernemingen.

De **Louizawijk** ligt ten zuiden van de Kleine Ring van Brussel. Hij wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengd prestigevastgoed zoals kantoren, hotels, winkels, ... die genieten van de aantrekkingskracht van de Louizalaan die één van de meest prestigieuze lanen van de stad blijft. De kantoorgebouwen worden hoofdzakelijk gebruikt door advocatenkantoren, ambassades of middelgrote private ondernemingen (verzekeringen, financiële activiteiten, ...). Het Zuidstation is de terminal voor de HST-treinen tussen Brussel en Amsterdam (110 minuten), Keulen (110 minuten), Londen (120 minuten) en Parijs (80 minuten) en heeft sinds kort een nieuwe zakenpool.

In het CBD vertegenwoordigen lange termijnhuurcontracten (9 tot 27 jaar) het grootste deel van de *take-up*. Dankzij de kwaliteit en de stabiliteit van de huurders is dit een zone met een lage huurleegstand, terwijl hier de hoogste huren van de stad worden waargenomen. In 2010 kreeg de *bezettingsgraad* er omwille van de zwakke oppervlakte-inname van de Europese en Belgische instellingen en het vertrek van enkele belangrijke corporates, echter een belangrijke neerwaartse tik.

Gedecentraliseerd



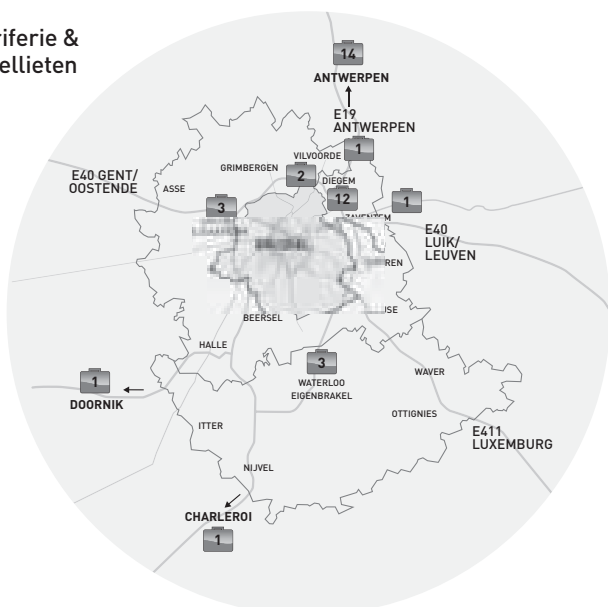
Gedecentraliseerd

Dit district strekt zich uit over de rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Gewest. Het biedt een uitstekende werkomgeving dankzij zijn residentieel en groen kader, zijn gemakkelijke toegankelijkheid en de aanwezigheid van talrijke commerciële voorzieningen. De huurders van deze zone zijn meestal middelgrote tot grote private ondernemingen die bereid zijn om klassieke huurcontracten met een looptijd van 3-6-9 jaar af te sluiten.

Periferie & Satellieten

Dit district ligt net buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest langs de Ring rond Brussel. Hier zijn vooral private ondernemingen gevestigd die actief zijn in sectoren zoals technologie, informatica, consultancy, farmacie en chemie. De aantrekkingskracht van een minder stedelijke locatie, het gunstig fiscaal stelsel van het Vlaams en het Waals Gewest in vergelijking met Brussel en de aanwezigheid van de nationale luchthaven lokken talrijke multinationals naar deze zone. Het noordelijk deel van de Periferie (Zaventem-Diegem) heeft echter te kampen met een hoge huurleegstand die onder andere te wijten is aan de recente bouw van verschillende vastgoedcomplexen die nog altijd leeg staan. In deze zone worden meestal klassieke en flexibele huurcontracten afgesloten die het mogelijk maken om zich snel aan een continu evoluerende markt aan te passen.

Periferie & Satellieten



Antwerpen

De stad Antwerpen met haar haven ligt in één van de meest geïndustrialiseerde regio's van Europa. Haar kantorenmarkt is verdeeld in 4 districten: de Haven, het Centrum, de Singel (het district dat het meest in trek is) en de Periferie. De gebruikers van de gebouwen zijn zeer gediversifieerd.

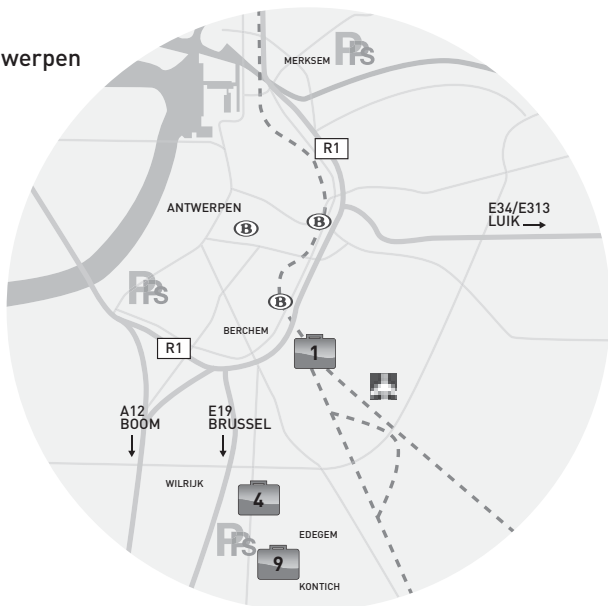
Rusthuizen

De rusthuizenmarkt wordt niet gekenmerkt door lokale submarkten met specifieke huurders- of huurcontracten-profielen, zoals dit het geval is voor de kantoren. Voor de gehele Cofinimmo portefeuille worden de huurovereenkomsten op lange termijn afgesloten (meestal 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk) met uitbaters die elk meerdere sites uitbaten. Gunstige geografische liggingen, met name in een stadscentrum of een exclusief kader (bijvoorbeeld aan de oevers van een rivier of aan de kust) daarentegen hebben een positieve invloed op het verhuur- of herbestemmingspotentieel van de gebouwen in geval van vertrek van de uitbater.

Pubstone

De *Pubstone* portefeuille wordt als één vastgoedgeheel verhuurd aan AB InBev. De best gelegen panden (met name in het hypercentrum of het stadscentrum) hebben het grootste herontwikkelingspotentieel in geval ze vrij komen te staan, meer in het bijzonder als eetgelegenheden of als commercieel pand in belangrijke verzorgingsgebieden.

Antwerpen



Geconsolideerde vastgoedportefeuille

De tabel weergegeven op de volgende pagina's bevat:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurinkomsten ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig werden overgedragen aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de residuële waarde behoudt. Voor deze gebouwen vermeldt de rubriek "*Contractuele huurgelden*" de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in desbetreffend geval, het aandeel van de niet-overgedragen huren¹;
- de verschillende projecten & renovaties in realisatiefase.

Deze tabel bevat niet de gebouwen die kaderen in een financiële leasingcontract waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract van een koopoptie genieten. Het gaat om het Gerechtsgebouw van Antwerpen, de Brandweerkazerne van Antwerpen en het Politiecommissariaat van de zone HEKLA. Ter herinnering, de huursituatie van deze gebouwen is als volgt:

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden ² (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huurder
Gerechtsgebouw van Antwerpen	72 131	1 270	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne van Antwerpen	23 585	190	100%	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat van de zone HEKLA	4 805	583	100%	Politie

Alle gebouwen van de geconsolideerde portefeuille zijn in eigendom van Cofinimmo NV met uitzondering van de gebouwen of portefeuilles die aangeduid zijn met een asterisk (*) die (geheel of deels) in eigendom zijn van één van haar filialen (zie ook pagina 162).

Voor een afbeelding en een gedetailleerde omschrijving van alle gebouwen in de portefeuille wordt verwezen naar de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de rubriek "Property Portfolio".

¹ Zie tevens Bijlage 21 op pagina 146. ² Het betreft de niet-overgedragen huurinkomsten. Het aandeel t.o.v. de totale huurinkomsten varieert van 4,0% tot 100,0% naargelang het gebouw.

[op 31.12.2010]

Gebouwen	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
KANTOREN		622 279	98 120	91%	107 236	100 672
Brussel Centrum & Noord		1 917	0	0%	306	306
Royale 94	1987	1 917	0	0%	306	306
Brussel Leopold- en Louizawijk		141 321	28 533	94%	30 468	27 994
Da Vinci, Kortenbergh 107	1993	7 435	2 370	100%	2 370	1 729
de Meeûs Square 23	2010	8 468	417	22%	1 898	1 906
Guimard 10-12	1995	10 796	2 565	100%	2 565	2 149
Kunst 19H	1996	11 099	2 029	100%	2 029	1 877
Kunst 47	2008	6 915	1 304	100%	1 304	1 111
Livingstone 1 & 2	1996	34 777	6 564	100%	6 564	6 615
Montoyer 14	2005	3 807	750	100%	750	663
Montoyer Wetenschap	1993	12 798	3 642	99%	3 666	3 049
Oudergem 22-28	2002	5 853	1 382	93%	1 491	1 253
Troon 98	2005	5 757	1 099	95%	1 160	1 124
Wet 57	2000	10 279	2 009	100%	2 009	2 037
Wet 227	2009	5 615	1 171	82%	1 431	1 192
Wetenschap 15-17	1995	17 722	3 231	100%	3 231	3 290
Brussel Gedecentraliseerd		288 716	42 338	88%	47 886	46 233
Bourget 40 Leopold Square*	1998	14 641	1 803	100%	1 803	2 190
Bourget 42 Leopold Square*	2001	25 753	4 931	98%	5 044	4 349
Bourget 44 Leopold Square	2001	14 085	1 117	45%	2 498	2 260
Bourget 50 Leopold Square	2000	5 043	771	99%	777	780
Brand Whitlock 87-93	1991	6 066	1 118	100%	1 123	964
Corner Building	2011	3 424	613	100%	613	502
Georgin 2 (RTL House)	2005	17 439	2 811	100%	2 811	2 640
Herrmann-Debroux 44-46	1994	9 666	1 296	87%	1 484	1 542
Kolonel Bourg 105	2001	2 634	322	88%	366	334
Kolonel Bourg 122	2009	4 129	625	100%	626	622
Omega Court*	2008	16 556	1 941	67%	2 877	2 933
Paepsem Business Park	1992	26 597	2 292	83%	2 751	2 604
Papiermolen 55	2010	3 387	416	85%	487	547
Serenitas	1995	19 823	2 742	79%	3 467	3 195
Tervuren 270-272	1998	20 773	2 806	83%	3 395	3 577
Vorst 24	1994	3 897	688	100%	691	694
Vorst 25	1987	57 415	10 734	100%	10 734	10 373
Vorst 36	2000	8 310	781	53%	1 468	1 528
Woluwe 34	1974	6 680	790	75%	1 050	976
Woluwe 58 (+ parking Sint-Lambertus)	2001	3 868	727	100%	727	714
Woluwe 62	1988	3 422	491	87%	562	526
Woluwe 102	2008	8 090	1 333	100%	1 335	1 302
Woluwe 106-108	2009	7 018	1 190	99%	1 197	1 079
Brussel Periferie		74 837	9 884	90%	10 967	10 375
Leuvensesteenweg 325	1975 (2006)	6 059	487	93%	526	457
Park Hill	2000	17 861	2 165	91%	2 375	2 186
Park Lane	2000	31 863	5 154	92%	5 599	5 122
West-End	2009	10 020	1 381	78%	1 770	1 734
Woluwelaan 151	1997	9 034	697	100%	697	875
Brussel Satellieten		8 054	1 169	92%	1 265	1 277
Waterloo Office Park I	2004	2 289	332	85%	393	368
Waterloo Office Park J	2004	2 289	362	97%	371	364
Waterloo Office Park L	2004	3 476	475	95%	501	545
Antwerpen Periferie		32 984	4 558	97%	4 686	3 999
Garden Square	1989	7 464	1 025	100%	1 030	872
Prins Boudewijnlaan 41	1991	6 007	815	97%	842	820
Prins Boudewijnlaan 43	1991	6 007	909	94%	966	820

Gebouwen	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Veldkant 31-33	2000	9 410	1 277	100%	1 283	1 003
Veldkant 35	1998	4 096	532	94%	566	485
Antwerpen Singel		26 916	4 046	99%	4 068	4 359
City Link	2009	26 916	4 046	99%	4 068	4 359
Andere Regio's		47 534	7 592	100%	7 592	6 131
Albert I, Charleroi	2004	18 823	3 211	100%	3 211	2 129
Mechelen Station, Mechelen	2002	28 711	4 380	100%	4 380	4 002
KANTOREN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN						
		214 960	21 294	100%	21 366	21 366
Brussel Centrum & Noord						
		164 708	16 993	100%	16 993	16 993
Egmont I*	2000	36 674	2 527	100%	2 527	2 527
Egmont II*	2008	22 616	1 083	100%	1 083	1 083
North Galaxy*	2005	105 418	13 383	100%	13 383	13 383
Brussel Leopold- en Louizawijk						
		26 593	2 595	97%	2 668	2 668
de Meeûs Square 23 (parking)	2009	-	31	30%	104	104
Luxemburg 40	2007	7 927	698	100%	698	698
Nerviërs 105	2009	9 182	933	100%	933	933
Wet 56	2008	9 484	933	100%	933	933
Brussel Gedecentraliseerd						
		20 199	1 259	100%	1 259	1 259
Everegreen	1996	16 062	1 210	100%	1 210	1 210
Kolonel Bourg 124	2002	4 137	48	100%	48	48
Andere Regio's						
		3 460	447	100%	447	447
Maire 19, Doornik	1996	3 460	447	100%	447	447
TOTAAL KANTOREN & OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN						
		837 239	119 414	93%	128 603	122 038
RUST- EN ZIEKENHUIZEN						
		507 260	57 019	100%	57 019	55 950
België						
		292 599	32 511	100%	32 511	31 120
Uitbater: Armonea						
		135 482	13 465	100%	13 465	12 856
Binnenhof, Merksplas	2008	3 053	392	100%	392	380
De Wyngaert, Rotselaar	2008 (2010)	6 451	700	100%	700	671
Den Brem, Rijkevorsel	2006	4 063	472	100%	472	447
Domein Wommelgheem, Wommelgem	2002	6 836	696	100%	696	682
Douce Quiétude, Aye	2007	5 147	405	100%	405	370
Euroster, Messancy	2004	6 392	1 068	100%	1 068	905
Heiberg, Beerse	2006	3 647	363	100%	363	356
Hemelrijk, Mol	2009	9 996	914	100%	914	909
Heydehof, Hoboken	2009	3 492	306	100%	306	298
La Clairière, Comines-Warneton	1998	2 437	239	100%	239	219
Laarsveld, Geel	2006 (2009)	6 400	822	100%	822	695
Le Castel, Brussel	2005	4 182	442	100%	442	431
Le Ménil, Eigenbrakel	1991	4 404	530	100%	530	501
Les Trois Couronnes, Esneux	2005	4 454	490	100%	490	463
L'Orchidée, Itter	2003 (2010)	3 795	504	100%	504	496
L'Orée du Bois, Comines-Warneton	2004	5 387	520	100%	520	513
Millegem, Ranst	2009 (2010)	6 072	687	100%	687	673
Nethehof, Balen	2004 (2009)	6 677	553	100%	553	535
Parc, Biez	1977 (2010)	12 839	188	100%	188	195
Sebrechts, Brussel	1992	8 148	950	100%	950	934
't Smeedeshof, Oud-Turnhout	2003 (2009)	8 555	867	100%	867	848
Vogelzang, Herentals	2009 (2010)	8 759	865	100%	865	847
Vondelhof, Boutersem	2005 (2009)	4 296	492	100%	492	487
Uitbater: Calidus						
		3 288	321	100%	321	324
Zevenbronnen, Walshoutem	2001	3 288	321	100%	321	324

Gebouwen	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Uitbater: Medibelge		18 510	1 944	100%	1 944	1 905
Diamant, Brussel	1984	3 460	264	100%	264	276
L'Adret, Gosselies	1980	4 800	415	100%	415	408
Linhout, Brussel	1992	2 550	409	100%	409	385
Rinsdelle, Brussel	2001	3 200	492	100%	492	479
Top Senior, Tubeke	1989	2 300	208	100%	208	204
Vignerou, Ransart	1989	2 200	157	100%	157	153
Uitbater: Orpea Belgium		5 700	1 366	100%	1 366	1 207
Lucie Lambert, Buizingen*	2004	5 700	1 366	100%	1 366	1 207
Uitbater: Senior Assist		40 260	4 460	100%	4 460	4 136
Bellevue, Brussel	2010	7 074	1 244	100%	1 244	1 017
Borsbeekhof, Borgerhout	1994	6 725	732	100%	732	672
Hof ter Dennen, Vosselaar	1982	2 292	263	100%	263	259
Le Colvert, Céroux-Mousty	1994	3 090	270	100%	270	295
Les Charmilles, Sambreville	1999	2 763	240	100%	240	242
Les Jours Heureux, Lodelinsart	2001	3 355	300	100%	300	301
Les Sittelles, Chastre	2004	1 929	300	100%	300	229
Maison Saint-Ignace, Brussel*	1995	8 708	722	100%	722	733
Parc, Nijvel	2002	4 324	389	100%	389	388
Uitbater: Senior Living Group		89 359	10 955	100%	10 955	10 691
Arcus, Brussel	2009	10 841	1 608	100%	1 608	1 456
Damiaan, Tremelo	2003 (2009)	13 356	1 321	100%	1 321	1 230
Prinsenspark, Genk*	2006	8 174	700	100%	700	700
Romana, Brussel	1995	4 375	776	100%	776	776
Seigneurie du Val, Moeskroen	1995 (2008)	6 797	1 020	100%	1 020	1 020
Ter Kameren, Brussel	1982	11 697	1 702	100%	1 702	1 688
Van Zande, Brussel	2008	3 282	367	100%	367	361
Zonnetij, Aartselaar	2006 (2009)	6 809	634	100%	634	634
Zonneweelde, Keerbergen	1998 (2010)	6 106	667	100%	667	667
Zonneweelde, Rijmenam	2002	9 644	1 268	100%	1 268	1 268
Zonnewende, Aartselaar	1978 (2009)	8 278	891	100%	891	891
Frankrijk		214 661	24 508	100%	24 508	24 830
Uitbater: Korian		171 309	18 861	100%	18 861	19 785
Bezons, Bezons*	1990	2 500	192	100%	192	600
Brocéliande, Caen*	2003	4 914	780	100%	780	550
Canal de l'Ourcq, Parijs*	2004	4 550	815	100%	815	800
Champpgault, Esvres-sur-Indre*	1975	2 200	157	100%	157	150
Chamtou, Chambray-lès-Tours*	1989	4 000	540	100%	540	400
Château de Gléteins, Jassans-Riottier*	1990	2 500	239	100%	239	400
Château de la Vernède, Conques-sur-Orbiel*	1995	3 789	462	100%	462	650
Domaine de Vontes, Esvres-sur-Indre*	1975	6 352	197	100%	197	600
Frontenac, Bram*	1990	3 006	192	100%	192	250
Grand Maison, L'Union*	2004	6 338	689	100%	689	600
Horizon 33, Cambes*	1990	3 288	325	100%	325	320
Hotelia Montpellier, Montpellier*	1972	6 201	782	100%	782	780
La Goélette, Equeurdreville-Hainneville*	2009	4 709	616	100%	616	450
La Pinède, Sigean*	1998	1 472	56	100%	56	80
Le Bois Clément, La Ferté-Gaucher*	2002	3 466	503	100%	503	450
Le Clos du Mûrier, Fondettes*	2008	4 510	523	100%	523	400
Le Jardin des Plantes, Rouen*	2004	3 000	241	100%	241	260
L'Ermitage, Louviers*	2007	4 013	434	100%	434	400
Les Amarantes, Tours*	1996	4 208	436	100%	436	520
Les Blés d'Or, Castelnaud de Levis*	1989	3 695	443	100%	443	430
Les Hauts d'Andilly, Andilly*	2008	3 069	446	100%	446	380
Les Hauts de l'Abbaye, Montvilliers*	2008	4 572	477	100%	477	470

Gebouwen	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
Les Jardins de l'Andelle, Perriers-sur-Andelle*	2009	3 348	402	100%	402	320
Les Lubérons, Le Puy-Sainte-Réparate*	1990	4 127	433	100%	433	400
Les Meunières, Lunel*	1988	4 275	654	100%	654	350
Les Oliviers, Le Puy-Sainte-Réparate*	1990	4 130	430	100%	430	450
Les Ophéliades, Saint-Etienne*	2006	3 936	394	100%	394	400
Les Villandières, Vaucresson*	2008	4 373	658	100%	658	850
Lo Solelh, Béziers*	2010	2 760	227	100%	227	225
Montpibat, Montfort en Chalosse*	1980	5 364	635	100%	635	550
Pays de Seine, Bois le Roi*	2006 (2010)	6 460	1 076	100%	1 076	1 150
Rougemont, Le Mans*	2006	5 986	378	100%	378	400
Saint Gabriel, Gradignan*	2008	6 274	691	100%	691	640
Sainte Baum, Nans Les Pins*	1970	5 100	499	100%	499	700
Sartrouville, Sartrouville*	1960	3 546	338	100%	338	400
Siouville, Siouville-Hague*	1995	8 750	613	100%	613	1 100
Villa Eyras, Hyères*	1991	7 636	610	100%	610	650
Villa Saint Dominique, Rouen*	1988	4 149	767	100%	767	560
William Harvey, Saint-Martin-d'Aubigny*	1989	4 744	511	100%	511	700
Uitbater: Orpea/Méditer		40 366	5 433	100%	5 433	4 855
Belloy, Belloy*	2002	2 559	419	100%	419	350
Cuxac II, Cuxac-Cabardès*	1989	2 803	369	100%	369	170
Haut Cluzeau, Chasseneuil*	2002	2 512	371	100%	371	325
Hélio Marin, Hyères*	1975	12 957	1 621	100%	1 621	1 450
La Jonchère, Reuil Malmaison*	2007	3 731	714	100%	714	800
La Ravine, Louviers*	2000 (2010)	4 270	594	100%	594	550
La Salette, Marseille*	1995	3 582	562	100%	562	500
Las Peyrères, Simorre*	1969	1 895	145	100%	145	100
Le Clos Saint Sébastien, Saint Sébastien sur Loire*	2005	3 697	517	100%	517	450
Villa Napoli, Jurançon*	1950	2 360	120	100%	120	160
Uitbater: Mutualité de la Vienne		1 286	106	100%	106	90
Le Lac, Moncontour*	1991	1 286	106	100%	106	90
Uitbater: VP Investissements		1 700	108	100%	108	100
La Gaillardière, Vierzon*	1975	1 700	108	100%	108	100
PUBSTONE		343 648	28 549	100%	28 549	26 454
België (821 gebouwen*)		296 223	19 104	100%	19 104	17 622
Brussel		39 518	3 416	100%	3 416	3 298
Vlaanderen		185 169	11 443	100%	11 443	10 591
Wallonië		71 536	4 245	100%	4 245	3 734
Nederland (245 gebouwen*)		47 425	9 445	100%	9 445	8 832
ANDERE		26 965	2 951	100%	2 951	2 595
Brussel Gedecentraliseerd		7 040	1 994	100%	1 994	1 610
La Rasante	2004	7 040	1 994	100%	1 994	1 610
Brussel Periferie		15 630	843	100%	843	794
Mercurius 30	2001	6 100	520	100%	520	397
Woluwelaan 145	1977	9 530	323	100%	323	398
Antwerpen Singel		61	0	100%	0	0
Avenue Building	2010	61	0	100%	0	0
Andere Regio's		4 234	114	100%	114	191
Ledeberg 438, Gent	1982	4 234	114	100%	114	191
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN & OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN		1 715 112	207 932	96%	217 121	207 037

Gebouwen	Bouwjaar/ laatste renovatie (uitbreiding)	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huur- waarde (GHW) (x € 1 000)
PROJECTEN & RENOVATIES KANTOREN		0	0	n.a.	0	0
Antwerpen Singel						
Avenue Building, London Tower						
GRONDRESERVE KANTOREN		3 200	110,78	n.a.	110,78	142,58
Brussel Centrum & Noord			2,71		2,71	2,71
De Ligne			2,66		2,66	2,66
Meiboom 16-18			0,03		0,03	0,03
Pacheco 34			0,03		0,03	0,03
Brussel Gedecentraliseerd			2,66		2,66	2,66
Twin House			2,66		2,66	2,66
Brussel Periferie		3 200	100,26		100,26	132,06
Keiberg Park			0,21		0,21	0,21
Kouterveld 6		3 200	100,00		100,00	131,80
Woluwe Garden 26, 30			0,05		0,05	0,05
Antwerpen Periferie			2,50		2,50	2,50
Prins Boudewijnlaan 24A			2,50		2,50	2,50
Antwerpen Singel			2,55		2,55	2,55
Lemanstraat 27			0,62		0,62	0,62
Plantin & Moretus			0,33		0,33	0,33
Quinten			0,21		0,21	0,21
Regent			0,21		0,21	0,21
Royal House			0,21		0,21	0,21
Uitbreidingstraat 2-8			0,45		0,45	0,45
Uitbreidingstraat 10-16			0,52		0,52	0,52
Andere Regio's			0,10		0,10	0,10
Avroy 35-39, Luik			0,10		0,10	0,10
PROJECTEN & RENOVATIES RUST- EN ZIEKENHUIZEN		0	0	n.a.	0	0
Damiaan, Tremelo						
Heiberg, Beerse						
Parc, Biez						
Top Senior, Tubeke						
t' Smeedeshof, Oud-Turnhout						
Weverbos, Gentbrugge						
Wipstraat, Antwerpen						
GRONDRESERVE RUST- EN ZIEKENHUIZEN		0	20	n.a.	20	20
L'Orée du Bois, Comines-Warneton			20		20	20
Sur Seamount, Aye						
PROJECTEN & RENOVATIES ANDERE		0	86	n.a.	86	86
Brussel Gedecentraliseerd			86		86	86
La Rasante			86		86	86
ALGEMEEN TOTAAL PORTEFEUILLE		1 718 312	208 150		217 339	207 287

Verslag van de vastgoeddeskundige

Brussel, 19 januari 2011

Geachte Mevrouw, geachte Heer,**Achtergrond**

Cofinimmo heeft ons aangesteld om haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2010 te waarderen in het kader van de voorbereiding van haar jaarrekeningen 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 gebruikelijk hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Cofinimmo verstrekte gegevens over de huurstaat, de kosten en de belastingen die de verhuurder moet dragen, de uit te voeren werken, evenals elk ander element dat de waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. We gaan ervan uit dat deze inlichtingen correct en volledig zijn.

Zoals uitdrukkelijk omschreven in onze schattingsverslagen omvatten ze 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 deze elementen en beheert haar patrimonium op professionele wijze. Vóór de aankoop van elk gebouw laat ze eerst een technisch en juridisch *due diligence* onderzoek uitvoeren.

De vastgoedmarkt**Inleiding**

Het jaar 2010 werd over het algemeen gekenmerkt door een relatief stabiele trend waarin enkel het kantoorsegment negatief evolueert. De groeiverzwakking van de ondernemingen gaf aanleiding tot een algemeen kostendrukkend beleid. De huurmarkt kreeg het zwaar te verduren. Het *take-up*niveau bleef tamelijk laag en bij de herverhuren werd vaak minder ruimte gehuurd. Bijgevolg is er meer huurleegstand en stonden de huurprijzen onder druk bij de talrijke heronderhandelingen van huurcontracten tijdens de tweede helft van het jaar. Tijdens de laatste maanden van 2010 merkten we voortekenen van een investeringsherstel in de kantoorsector, dat echter onder de hoge niveaus van de gunstige jaren blijft. Veel aandacht gaat naar de recente "duurzame" vastgoedontwikkelingen of de "green buildings". Ondanks een nog hoge huurleegstand toont de markt nu al een voorliefde voor hun goede fundamentele eigenschappen.

De overige activiteitssectoren van Cofinimmo, nl. rusthuizen, Pubstone en "Publieke Private Samenwerkingen" kunnen nog altijd op een grote marktbelangstelling rekenen. Deze segmenten hebben langer lopende huurcontracten en meestal zeer solide huurders. Deze gediversifieerde segmenten houden tamelijk goed stand in een nog altijd zwakke economische en financiële context.

Aanbod van en vraag naar kantoorgebouwen

De vraag voor kantoren wordt overheerst door investeerders die in de eerste plaats op zoek zijn naar veiliggestelde cash-flows op lange termijn. De differentiëring van de risicopremies die de investeerders voor "prime" en "non-prime" gebouwen eisen, is een andere belangrijke trend die zich in 2010 duidelijk aftekende. Minder kwalitatieve gebouwen liggen een pak minder goed in de markt dan tijdens de gunstige periode van vóór oktober 2008.

De overvloed aan kantoorruimtes stabiliseert stilaan maar blijft structureel gezien nog altijd te groot. Het ziet ernaar uit dat de komst op de markt van een reeks speculatieve projecten die nog voor de crisis werden opgestart, deze huurleegstand nog wat zal vergroten. Met de huidige huurleegstand in Brussel van meer dan 12% zal het verschillende jaren duren vooraleer de huurmarkt een dergelijk aanbod heeft weggewerkt. Eind 2010 waren zowat 1.600.000 vierkante meter kantoren onmiddellijk beschikbaar. Bovendien zijn zowel de nominale als de economische huren (na aftrek van de door de verhuurder toegekende huurvoordelen zoals gratis huurtermijnen) aanzienlijk lager dan begin 2010.

Voor het volledige jaar 2010 bedroeg de take-up van kantoren in Brussel bijna 517.000 vierkante meter.

De markt van de rusthuizen

In 2010 kon de sector van de rusthuizen zijn aantrekkelijkheid in de huidige economische conjunctuur bewijzen. Dit was meer bepaald het geval tegenover de investeerders die inspeelden op de behoefte aan bijkomende bejaardenverblijven.

De fundamentele elementen achter de voorkeur voor deze sector zijn:

- De vergrijzing van de bevolking, en meer in het algemeen de Belgische en (Europese) bevolkingsstructuur, drijven de behoefte om nieuwe rusthuizen te bouwen uiteraard aan. Naar schatting zouden tegen 2050 bijna drie maal zoveel mensen als nu in deze instellingen wonen.
- Hoewel het toekennen van bijkomende gesubsidieerde bedden door de overheid streng gereguleerd is, zijn er nog talrijke interessante mogelijkheden en meerdere veelbelovende liggingen.
- Het aantal rusthuizen is verhoudingsgewijs kleiner in Vlaanderen. Hier is er bijgevolg nog een groter ontwikkelingspotentieel voor dit soort infrastructuur.

De zekerheid van de huurcontracten op lange termijn is een troef voor dit type investering, terwijl de kwaliteit van het beheer door de uitbatende groepen uiteraard bepalend is om de huurbetaling op lange termijn te waarborgen. Er is geen enkele zekerheid over het huidige niveau van de subsidies die de exploitanten krijgen. Het ziet er niettemin naar uit dat er voorzieningen worden ingevoerd om de zorg voor zorgbehoevende bejaarden te verzekeren en om de kosten hiervan in de toekomst te dragen.

Met andere woorden de zeer defensieve sector van de rusthuizen blijft aantrekkelijk voor investeerders die nog altijd op zoek zijn naar mogelijke acquisities van bestaande rusthuizen of projecten die momenteel of in de toekomst worden ontwikkeld.

De markt van de pubs (Pubstone)

De dochteronderneming van Cofinimmo, Pubstone, is actief in het vastgoedsegment van cafés/pubs/tavernes. Ze heeft een gediversifieerd risicoprofiel en situeert zich op het snijpunt tussen commercieel vastgoed met horecazaken op de begane grond die vaak goed gelegen zijn in kleine en grote Belgische en Nederlandse steden enerzijds en opbrengstgebouwen op de hogere verdiepingen die vaak een residentiële bestemming hebben anderzijds. Elk van deze twee segmenten heeft de crisis goed doorstaan.

De markt van de cafés en hun vastgoedwaarde hangt uiteraard af van de kwaliteit van hun ligging. Er worden belangrijke verschillen genoteerd naargelang van de regio, de provincie en de gemeente enerzijds en de kwaliteit, de staat van onderhoud en de opbouw van het goed anderzijds.

De waargenomen rendementen voor cafés kunnen eveneens verschillen naargelang van de looptijd van het huurcontract, het aantal bezoekers of het soort klanten. Dit kan uiteraard enkel geval per geval worden vastgesteld, na een bezoek ter plaatse. Vaak moet er rekening worden gehouden met de historische en patrimoniale waarde van een gebouw die in welbepaalde gevallen (in bijvoorbeeld Brugge, Leuven, Brussel of Antwerpen) groot kan zijn.

De Pubstone portefeuille in zijn geheel is relatief stabiel gebleven en zelfs lichtjes in waarde gestegen in 2010. In werkelijkheid werden bepaalde waardeverminderingen voor minder goed gelegen en/of minder goed onderhouden gebouwen ruimschoots gecompenseerd door een huurindexatieniveau van 2,55% in België en 1,62% in Nederland. Het huurcontract dat Cofinimmo en AB InBev hebben ondertekend, kan eens te meer worden beschouwd als een goede buffer tussen eventuele problemen in de horecasector en de vastgoedwaarden van de Pubstone portefeuille.

De liquiditeit van dit deel van de portefeuille heeft nog twee specifieke eigenschappen: enerzijds valt het onder de noemer institutioneel product dankzij zijn lange termijn huurcontract met één enkele tegenpartij (AB InBev) en anderzijds kan het "per stuk" worden verkocht aan kleine lokale investeerders en zelfs aan de huidige uitbaters die wellicht bereid zijn om een gelegenheidswaarde te betalen.

De investeringsmarkt

Het herstel van de vastgoedinvesteringsmarkt is merkbaar, maar blijft nog altijd tamelijk beperkt. Op de Belgische vastgoedmarkt (alle sectoren samen) werd voor 1,64 miljard euro geïnvesteerd. De kantoormarkt vertegenwoordigt bijna 45% van dit bedrag met een investeringsvolume van 749 miljoen euro dat voor een groot deel afkomstig is van eigenaars-gebruikers. De Belgische investeerders nemen bijna 80% van deze investeringsmarkt voor hun rekening.

De institutionele beleggers zijn meer dan ooit tevoren op zoek naar activa van het type 'Triple-A', nieuwe, goed gelegen gebouwen met weinig huurleegstand en op lange termijn verhuurd aan eersterangsondernemingen of aan nationale en internationale openbare instellingen. Daarnaast laat de aantrekkingskracht van de stations zich eveneens voelen.

De rendementen van zogenaamde 'prime' gebouwen hebben de neiging om met een tiental basispunten te krimpen. Dit is hoofdzakelijk het resultaat van de heropleving van de kredietmarkt na het herstel van de banken en een asset allocation beleid van verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen ten gunste van vastgoed.

De inkrimpende rendementen moeten worden gezien in de context van de huren die al met 10 tot 20% gecorrigeerd zijn, waardoor het verdere dalingsrisico van vastgoedwaarden in de toekomst beperkt is.

In deze moeilijke context voor de kantoorgebouwen is Cofinimmo erin geslaagd om haar strategie op tijd bij te sturen:

1. Door te investeren in recentere en efficiëntere gebouwen, die beantwoorden aan de huidige en toekomstige behoeften van de huurders om zo haar kansen om nieuwe huurders aan te trekken, te vergroten of om huidige huurders die op zoek zijn naar lokalen die beter aan hun behoeften aangepast zijn, elders onder te brengen;
2. Door te investeren in rusthuizen (in België en in Frankrijk) die stabiele en voorspelbare inkomsten bieden en een gering risico op lange termijn vertegenwoordigen omdat ze met het oog op de vergrijzing van de bevolking, beter afgestemd zijn op de vraag;
3. Door te investeren in de retailsector (Pubstone) die een meerwaarde oplevert en stabiele inkomsten op lange termijn vertegenwoordigt, rekening houdend met de structuur van het huurcontract op lange termijn met een bijzonder solide huurder;
4. Door te zoeken naar investeringen met solide tegenpartijen in vastgoedprojecten van het type 'Publiek-Private Samenwerking' die de optimaalste zekerheid en voorspelbaarheid van de inkomsten bieden, rekening houdend met de looptijd en de structuur van de huurcontracten.

Tot besluit biedt de huidige portefeuille van Cofinimmo een hogere diversificatie daar het gewicht van de kantoorsector blijft dalen en dat van nieuwe activa die een interessante diversificatie bieden in sectoren zonder structurele overcapaciteit en die door de structuur van hun huurvoorwaarden een rendabeler risicoprofiel dan de kantoren bieden, stijgt.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen (International Valuation Standards/Royal Institution of Chartered Surveyors) en hun toepassingsprocedures met name op het vlak van de schatting van Vastgoedbevaks.

De **Investeringswaarde** wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, 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 verminderd met de onderhoudskosten die door de eigenaars voor eigen rekening moeten worden genomen.

Het actualisatieniveau hangt voornamelijk af van de gangbare actualisatieniveaus op de vastgoedinvesteringmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op de datum van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw voor de volgende periodes.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan transactiekosten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van dit recht hangt met name af van de overdrachtwijze, het profiel van de koper en de ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten zijn pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is.

Uit de historische analyse van de verkopen op de Belgische markt tijdens de jaren 2003 tot en met 2005 blijkt dat de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen.

De waarschijnlijke *verkoopwaarde* van gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van de transactiekosten, die overeenkomt met de *reële waarde* (fair value), zoals bepaald werd volgens het *IAS/IFRS* referentiesysteem, kan bekomen worden door aftrek van 2,5% transactiekosten van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig worden herzien en aangepast indien het vastgestelde verschil met de institutionele markt meer dan +/- 0,5% bedraagt.

Voor de periode 2010 blijft dit percentage van toepassing daar het gemiddelde van de transactiekosten dat recent op de institutionele markt geobserveerd werd, geen belangrijk verschil aan het licht gebracht heeft. Voor de andere gebouwen werden de registratierechten afgetrokken.

Investerings- en verkoopwaarde ('reële waarde')

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat **de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2010 EUR 3.153.173.900** bedraagt (DRIE MILJARD HONDERD DRIËNVIJFTIG MILJOEN HONDERD DRIËNZEVENTIG DUIZEND NEGENHONDERD EURO).

De waarschijnlijke verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 31 december 2010 die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals bedoeld in het IAS/IFRS referentiesysteem bedraagt EUR 3.041.915.700 (DRIE MILJARD ÉÉNENVEERTIG MILJOEN NEGENHONDERD VIJFTIEN DUIZEND ZEVENHONDERD EURO).

Op deze basis bedragen de rendementen op de ontvangen of contractuele huurprijzen, met inbegrip van de activa met een verkoop van schuldvorderingen, uitgezonderd de projecten, terreinen en gebouwen in renovatie en na bepaling van een fictieve huurprijs voor de ruimten in gebruik genomen door Cofinimmo, 6,69% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zijn, stijgt het rendement naar 6,98% van de investeringswaarde.

De beleggingsgebouwen hebben een bezettingsgraad van 95,77%.

De gemiddelde contractuele huren (zonder projecten en gebouwen in renovatie en activa met een verkoop van schuldvorderingen) ligt 4,87% boven de huidige normale geraamde huurwaarde van het patrimonium.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	55,0%
Rusthuizen	29,9%
Pubstone	13,6%
Overige	1,5%
	100,0% ¹

Met de meeste hoogachting.

Winssinger & Vennoten N.V.

Fabian Daubechies² - MRICS
Director



Benoît Forgeur²
Managing Director



¹ Waarvan 46,95% verhuurd op lange termijn (>12 jaar, waaronder gebouwen onder overdracht van vorderingen) aan de Belgische Staat, de Europese Commissie, AB InBev, rusthuizenuitbaters, Aspria en RTL. ² SPRL/BVBA.

Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris
over het boekjaar afgesloten op
31 december 2010**

Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

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 financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de financiële staten van Cofinimmo NV opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze financiële staten bestaan uit de balans op 31 december 2010, het overzicht van het totaalresultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 2.939.605 (000) EUR en de winst van het boekjaar bedraagt 20.974 (000) EUR.

Het opstellen van de 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 financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze 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 van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de 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 financiële staten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de 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 vennootschap te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de 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 een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geven de financiële staten afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar 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.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Diegem, 25 maart 2011

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Ludo De Keulenaer