



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, embargo tot 01.08.2014, 8:00 CET

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2014

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 3,39 op 30.06.2014

- Te vergelijken met een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 3,35 op 30.06.2013
- In de lijn van het vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,61 voor het jaar 2014¹
- Voorstel van een bruto dividend van € 5,50 per gewoon aandeel en € 6,37 per bevoorrecht aandeel voor het boekjaar 2014 (betaalbaar in juni 2015¹)

Negatief netto resultaat – aandeel van de Groep van € 61,5 miljoen omwille van:

- de overdracht van aandelen van Galaxy Properties SA (North Galaxy gebouw) en
- het in resultaat nemen van de negatieve waarde van de geannuleerde afdekkingsinstrumenten

Netto-actiefwaarde per aandeel van € 85,17 op 30.06.2014, tegenover € 85,77 op 31.12.2013 (portefeuille in reële waarde)

Bij ongewijzigde portefeuille, 1,05% hogere bruto huurinkomsten in vergelijking met 30.06.2013

Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de portefeuille gelijk met die op 31.12.2013 (-0,02%).

Daling van de vooropgestelde schuldratio op 31.12.2014 (47,50%, in vergelijking met een aanvankelijke prognose van 49,05%) en van het kantorenaandeel in de globale portefeuille (41,5% op 30.06.2014 tegenover 45,6% op 31.12.2013)

- Voornamelijk door de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy voor € 475 miljoen

Actief beheer van (her)ontwikkelingsprojecten

- Oplevering van zes bouw/herbestemmingswerven in het segment van het zorgvastgoed
- Oplevering van de bouwwerken van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut
- Verhuur van het kantoorgebouw Livingstone II in renovatie
- Verwerving van de nodige vergunningen voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Wetenschap 15-17
- Omvorming van het kantoorgebouw Woluwe 34 in omvorming naar appartementen: 80% van de eenheden verkocht of gereserveerd
- Herontwikkeling van de site Vorst 23-25: begin van de residentiële programmering van het gedeelte Tenreuken

Versterking van het eigen vermogen met een bruto bedrag van € 32,8 miljoen

- Door de herinvestering van 41,2% van de dividenden van 2013 in nieuwe aandelen

¹ Zie eveneens ons persbericht van 07.02.2014 op onze website.

Actief schuldbeheer

- Herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten voor de periode 2014-2017
- Vermindering van de schuldenlast (3,72% per 30.06.2014, in vergelijking met 3,92% per 31.12.2013)
- Verlenging van twee kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 140 miljoen
- De schulden die vervallen in 2014 en 2015 volledig geherfinancierd

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheerverslag	p. 4
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 4
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 5
1.3. Evolutie van de portefeuille	p. 7
1.4. Commerciële resultaten	p. 13
1.5. Vastgoedpatrimonium	p. 15
1.6. Investeringsprogramma 2014-2016	p. 17
1.7. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 18
1.8. Beheer van de financiële middelen	p. 19
1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 23
1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2014	p. 27
1.11. Risicobeheer	p. 28
1.12. Corporate Governance	p. 31
1.13. Nieuw statuut van "Gereguleerde vastgoedvennootschap" (GVV)	p. 31
2. Verkorte financiële overzichten	p. 32
2.1. Globaal resultaat – schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	p. 33
2.2. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 35
2.3. Geconsolideerde balans	p. 38
2.4. Berekening van de schuldratio	p. 39
2.5. Kasstroomoverzicht	p. 40
2.6. Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	p. 41
2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	p. 46
3. Overeenkomstigheidsverklaring	p. 65
4. Bijlagen	p. 67
4.1. Verslag van de vastgoeddeskundige	
4.2. Verslag van de commissaris	



1. Tussentijds beheerverslag

1.1. Samenvatting van de activiteiten

De belangrijkste gebeurtenis van het eerste halfjaar van 2014 is zonder twijfel de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014 met daaraan gekoppeld, de herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten.

De eigendom van het North Galaxy gebouw, verhuurd tot in 2031 aan de Regie der Gebouwen, werd voor € 475 miljoen overgedragen via een *share deal* aan ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en aan Axa Belgium. Deze transactie resulteerde in een boekhoudkundig verlies van € 24 miljoen dat gelinkt is aan de betaalde registratierechten, maar had vooral een vermindering van de vooropgestelde schuld ratio van de Groep op 31.12.2014 (47,50% in vergelijking met een aanvankelijke prognose van 49,05%) en een betere risicospreiding binnen de vastgoedportefeuille, meer bepaald binnen de kantorenportefeuille van Cofinimmo als positief effect.

Het vooruitzicht van een netto courant resultaat (exclusief IAS 39) - aandeel van de Groep van € 6,61 per aandeel kon behouden blijven dankzij de herstructurering van de financiële instrumenten. Dit zal leiden tot een daling van de toekomstige interestkosten.

Anderzijds hebben de operationele, commerciële en financiële ploegen van Cofinimmo actief gewerkt aan de verschillende (her)ontwikkelingsprojecten van de Groep.

Binnen het kantorensegment bereikt de renovatie van het Livingstone II gebouw haar eindfase. De huurovereenkomst met de Europese Commissie zal vanaf 14.08.2014 in voege treden. Aangezien de nodige vergunningen voor de herontwikkeling van het Wetenschap 15-17 gebouw in maart werden bekomen, is een commercialiseringsfase gestart. De herbestemmingswerken van het Woluwe 34 gebouw in appartementen verlopen volgens planning. Op de goedkeuringsdatum van dit persbericht zijn 80% van de appartementen vooralsnog gereserveerd of verkocht. De herpositioneringsstudie vanaf 2017 van de site Vorst 23-25 heeft eveneens bijzondere aandacht opgevraagd. De residentiële ontwikkeling van het perceel Tenreuken zou in een kortere periode van start kunnen gaan.

In het zorgvastgoedsegment werden bouw/renovatie/herbestemmingswerken van zes activa opgeleverd, waarvan drie in België, één in Frankrijk en twee in Nederland.

In het segment van de Publiek-Private Samenwerkingen dient de oplevering van de bouwwerken van de nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut te worden genoteerd. Dit luidt het begin in van de ingebruikname van de instelling door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar.

Op financieel vlak bood Cofinimmo haar aandeelhouders de keuze om het dividend 2013 in aandelen of in cash te storten. 41,2% van de dividenden 2013 werden onder de vorm van nieuwe gewone aandelen uitgekeerd. Aldus vermeerderde het eigen vermogen van de vennootschap met € 32,8 miljoen. In de loop van de maand juli werden eveneens twee kredietlijnen verlengd voor een totaal bedrag van € 140 miljoen.

Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel van de Groep bedraagt € 61,0 miljoen op 30.06.2014, tegenover € 58,9 miljoen op 30.06.2013.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -61,5 miljoen op 30.06.2014, in vergelijking met € 36,5 miljoen op 30.06.2013. Dit verlies kan verklaard worden door de gerealiseerde minwaarde op de North Galaxy transactie en door de negatieve reële waarde van de geannuleerde renteafdekkingsinstrumenten die in het resultaat zijn opgenomen.

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

a. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.06.2014	31.12.2013
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 148,3	3 347,0
(x € 1 000)	30.06.2014	30.06.2013
Vastgoedresultaat	106 367	108 746
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	90 316	93 025
Financieel resultaat	-128 582	-41 120
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	-39 740	49 233
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-21 735	-12 706
Netto resultaat (aandeel Groep)	-61 475	36 528
	30.06.2014	31.12.2013
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ¹	0,90%	0,83%
Operationele marge	84,91%	85,57%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,9	11,6
Bezettingsgraad ³	94,59%	95,43%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,00%	7,03%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,50%	6,55%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	3,72%	3,92%
Schuld ratio ⁵	48,88%	48,87%
Loan-to-value ratio ⁶	48,91%	49,61%

b. Gegevens per aandeel⁷ (in €)

Resultaten	30.06.2014	30.06.2013
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	3,39	3,35
IAS 39 impact	-5,60	-0,55
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-2,21	2,80
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-1,24	0,02
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁸	0,03	-0,74
Netto resultaat – aandeel Groep	-3,42	2,08

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 ten laste worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstand.

⁴ Bankmarges inbegrepen.

⁵ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁶ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

⁷ Gewone en bevoorrechte aandelen.

⁸ Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Intrinsieke waarde van het aandeel	30.06.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	85,17	85,77
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	89,43	90,24

Verwaterde intrinsieke waarde per aandeel³	30.06.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	91,36	90,58
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	94,87	94,40

c. Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem⁴ (in € per aandeel)

	30.06.2014	30.06.2013
EPRA resultaat	3,39	3,35
	30.06.2014	31.12.2013
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	93,74	98,85
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	91,36	95,74
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,03%	6,20%
EPRA Aangepast NIR	5,97%	6,16%
EPRA Huurleegstand	5,63%	5,04%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	20,09%	18,87%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	17,08%	16,01%

¹ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.

⁴ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege de overheidsinstanties. De commissaris controleerde of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities opgenomen in de "EPRA Best Practices Recommendations 2014" 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.

1.3. Evolutie van de portefeuille

a. Verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy voor € 475 miljoen¹

Cofinimmo verkocht op 12.05.2014 de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het kantoorgebouw North Galaxy gelegen in de Brusselse Noordwijk en bewoond door FOD Financiën. De aandelen werden voor 90% verworven door ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en voor 10% door Axa Belgium. De prijs die tussen de partijen werd overeengekomen, bedraagt € 475 miljoen. De verkoopprijs van de aandelen beliep daarentegen € 7 miljoen. Het verschil met de conventionele waarde van het gebouw omvat in hoofdzaak de overgenomen schulden door de kopers. De interne rendementsgraad (internal rate of return) van de investering over de periode waarin Cofinimmo het gebouw in bezit had, bedroeg 14,9% per jaar, rekening houdend met de specifieke financiële structurering die bij de verwerving in 2005 gehanteerd werd. De transactie had voor Cofinimmo een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen tot gevolg.

De verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy had de volgende positieve gevolgen:

- daling van de vooropgestelde schuldratio op 31.12.2014 (47,50% in vergelijking met de aanvankelijke prognose van 49,05%);
- een kleiner kantorenaandeel in de globale portefeuille (41,5% op 30.06.2014 tegenover 45,6% op 31.12.2013), hetgeen overeenkomt met het aangekondigde streefdoel;
- een betere risicospreiding binnen de kantorenportefeuille;
- een betere aanpassing van de courante cashflow en van het netto courant resultaat per aandeel.

Aangezien de transactie werd gekoppeld aan een herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten, die tot een daling van de toekomstige interestkosten² zal leiden, heeft zij geen impact gehad op het vooruitzicht van het netto courant resultaat (exclusief IAS 39) per aandeel van € 6,61 per aandeel voor het boekjaar 2014.

b. Verkoop van het kantoorgebouw Montoyer 14 voor € 13 miljoen

Op 15.04.2014 heeft Cofinimmo een overeenkomst afgesloten met betrekking tot de erfpachtoverdracht met een looptijd van 99 jaar van het kantoorgebouw Montoyer 14 te Brussel. Het bedrag van de overdracht beloopt € 13 miljoen. Dit is hoger dan de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De erfpachter is een investeringsvennootschap die optreedt voor rekening van meerdere institutionele investeerders.

c. Bouw- en renovatiewerken

Tijdens het eerste halfjaar van 2014 investeerde de Groep Cofinimmo voor een totaal bedrag van € 32,0 miljoen in bouw- en renovatiewerken, waarvan:

- € 19,5 miljoen in het segment van de kantoren,
- € 11,7 miljoen in het segment van het zorgvastgoed,
- € 0,8 miljoen in het segment van het vastgoed van distributienetten,

¹ Zie eveneens ons persbericht van 13.05.2014 op onze website.

² Zie hoofdstuk "Beheer van de financiële middelen" van dit persbericht.

De belangrijkste werven beheerd door het Project Management team van Cofinimmo zijn hierna voorgesteld:

Kantoren

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Werven gestart vóór 2014			
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m ²	Q3 2014
Woluwe 34	Omvorming van kantoorgebouw naar appartementen	6 680m ²	Q1 2015
Werven gestart in 2014			
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fase VI)	3 391m ²	Q3 2014



Livingstone II

Op 06.05.2014 ondertekenden de Europese Commissie en Cofinimmo een vruchtgebruikovereenkomst voor het volledige Livingstone II gebouw gelegen in de Leopoldwijk te Brussel¹. Het betreft een jaarlijks geïndexeerde overeenkomst met een looptijd van 15 jaar. Zij zal in voege treden op 14.08.2014 en voorziet een jaarlijkse vergoeding, initieel ten belope van € 2 715 000. Het gebouw wordt momenteel gerenoveerd. De oplevering van de werken is voorzien begin augustus.

Woluwe 34

Op de goedkeuringsdatum van dit persbericht waren 80% van de appartementen van het kantoorgebouw Woluwe 34 dat momenteel wordt omgevormd naar wooneenheden, gereserveerd of verkocht. De oplevering van de werken is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2015.



Wetenschap 15-17

Cofinimmo verkreeg in maart 2014 de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Wetenschap 15-17². Dit gebouw, gelegen hartje Leopoldwijk te Brussel, zal volledig herontwikkeld worden. De nieuwbouw zal 17 700m² moderne, efficiënte en duurzame kantoren aanbieden. De werken zullen van start gaan van zodra een zeker commercialiseringsniveau bereikt is. Het bekomen van de vergunningen laat toe een tijdsgarantie aan te bieden aan de geïnteresseerde potentiële huurders.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 06.05.2014 op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 10.03.2014 op onze website.

Vorst 23-25

Cofinimmo heeft de studies voor de herpositionering van deze site opgezet naar aanleiding van de beslissing die Axa in mei 2013 bekendmaakte, om haar zetel gelegen Vorstlaan 23-25 te 1170 Brussel op 02.08.2017 te verlaten, bij de afloop van de lopende huurovereenkomst. Verschillende herontwikkelingsscenario's zijn mogelijk. Elk van hen is onderworpen aan een grondige technische en financiële waardering. Er zijn nog verscheidene herontwikkelingsschema's mogelijk voor de bestaande gebouwen Vorst 23 en 25. Vooralsnog werd echter beslist het perceel Tenreuken vanaf 2015 om te vormen naar een honderdtal appartementen, voor een totale oppervlakte van ongeveer 10 000m².

Zorgvastgoed

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	Oppervlakte (Extra) oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Werven gestart vóór 2014					
België					
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 556m ²	Q1 2014
De Mouterij – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	120 bedden en 13 assistentiewoning en	7 643m ²	Q3 2014
Lakendal – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden en 29 assistentiewoning en	7 503m ²	Q1 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nieuwbouw	20 bedden	1 350m ²	Q1 2014
Noordduin – Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m ²	Q1 2015
Vishay – Evere	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 565m ²	Q4 2014
Frankrijk					
Frontenac – Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m ²	Q3 2014
Le Clos Saint Sébastien – Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 786m ²	Q1 2014
Werven gestart in 2014					
België					
De Nieuwe Seigneurie – Rumbeke	Armonea	Uitbreiding	+ 31 bedden	+ 1 688m ²	Q2 2015
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36 bedden	+ 1 325m ²	Q2 2015
Susanna Wesley – Brussel	Armonea	Nieuwbouw	84 bedden	4 900m ²	Q4 2015
Frankrijk					
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 670m ²	Q4 2015

In de loop van het eerste halfjaar van 2014 werden in totaal zes bouw- of renovatiewerven van zorgvastgoed opgeleverd waarvan:

- drie in België (Lakendal te Aalst, Damiaan te Tremelo, Les Jours Heureux te Lodelinsart),
- één in Frankrijk (Le Clos Saint-Sébastien te Saint-Sébastien-sur-Loire),

- twee in Nederland (Bergman klinieken voor acute zorgen te Rijswijk en te Ede)¹.



Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Werven gestart vóór 2014			
Gevangenis – Leuze-en-Hainaut	Nieuwbouw	28 300m ²	Q2 2014

De Regie der Gebouwen notificeerde op 20.06.2014 de aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat met betrekking tot de nieuwe gevangenis van Leuze-en-Hainaut². Dit Certificaat officialiseert de oplevering van de bouwwerken van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut, tot tevredenheid van de gebruiker, de FOD Justitie.

De aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat luidt het begin in van de ingebruikname van de gevangenis door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar. Aan het einde van de huurovereenkomst zal de eigendom van het gebouw automatisch en gratis aan de Regie worden overgemaakt. De jaarlijkse huur die de Regie verschuldigd is, bedraagt € 12,1 miljoen en is samengesteld uit een investeringsvergoeding (€ 7,6 miljoen) en een vergoeding voor het onderhoud en het *facility management* (€ 4,5 miljoen). De overeenkomst met de Regie voorziet inderdaad dat Cofinimmo voor het technische onderhoud van het gebouw en voor de ondersteunende diensten instaat. Cofinimmo besteedt deze diensten uit aan gespecialiseerde firma's.

Het netto investering voor Cofinimmo , na verkoop van 90% van de investeringsvorderingen die de Regie over een looptijd van 25 jaar verschuldigd is, bedraagt € 12,4 miljoen en is in haar balans opgenomen als leasingvordering. De verwachte netto opbrengst in de resultatenrekeningen van Cofinimmo bedraagt 10% per jaar, na aftrek van de jaarlijkse afschrijving van de hoofdsom van de vordering.

¹ Werken gefinancierd door Bergman Clinics.

² Zie eveneens ons persbericht van 24.06.2014 op onze website.



d. Verkoop van de psychiatrische kliniek La Gaillardière in Vierzon (Frankrijk) voor € 1,6 miljoen

Op 27.03.2014 verkocht Cofinimmo via haar Franse dochtervennootschap Domaine de Vontes de psychiatrische kliniek La Gaillardière te Vierzon (Frankrijk) voor een bruto bedrag van € 1,6 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De leeftijd van het gebouw, haar bescheiden omvang en haar uitbating door een kleine lokale speler motiveerde de verkoopsbeslissing van de Groep.

e. Verwerving van twee agentschappen van het distributienet Cofinimur I voor € 0,5 miljoen

Tijdens het eerste halfjaar van 2014 verwierf Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen, respectievelijk gelegen te Bourgoin-Jallieu en Oullins, voor een totaal bruto bedrag van € 0,5 miljoen. Beide agentschappen zijn voor een vaste termijn van negen jaar verhuurd aan GMF¹ en leveren een bruto huurrendement van 8,36% voor het agentschap van Bourgoin-Jallieu en 9,40% voor het agentschap van Oullins op.

f. Verkoop van drie cafés/restaurants van het distributienet Pubstone voor € 1,0 miljoen

Tijdens de eerste jaarthelft van 2014 verkocht Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Pubstone, drie cafés/restaurants, respectievelijk gelegen te Boom, Bornem en Ans voor een totaal bruto bedrag van € 1,0 miljoen. Dit bedrag is hoger dan de investeringswaarde van de drie activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde.

Sinds de verwerving eind 2007 van de portefeuille van cafés/restaurants van AB InBev, werden 24 horecazaken verkocht voor een bruto bedrag van € 8,0 miljoen, met een gemiddelde meerwaarde van 34,6%.

¹ Dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De Cofinimmo Groep verwierf reeds in december 2011 een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen die verhuurd zijn aan MAAF, een andere dochtervennootschap van de Covéa Groep. Zie eveneens ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.

g. Ondertekening van een overeenkomst met Aspria voor de ontwikkeling van een nieuwe sport- en recreatieclub¹

Op 26.06.2014 sloot Cofinimmo een overeenkomst af met de Aspria Groep om een nieuwe sport- en recreatieclub op de site van Solvay Sports, gelegen aan de Perulaan te 1000 Brussel te ontwikkelen. Aspria Roosevelt NV verwierf de site van Solvay NV op 30.06.2014.

Cofinimmo zal Aspria bijstaan in het voorbereiden en voorleggen aan de Brusselse overheid en aan het plaatselijk publiek van een gedetailleerd functioneel, milieuvriendelijk en esthetisch ontwerp van uitzonderlijke kwaliteit.

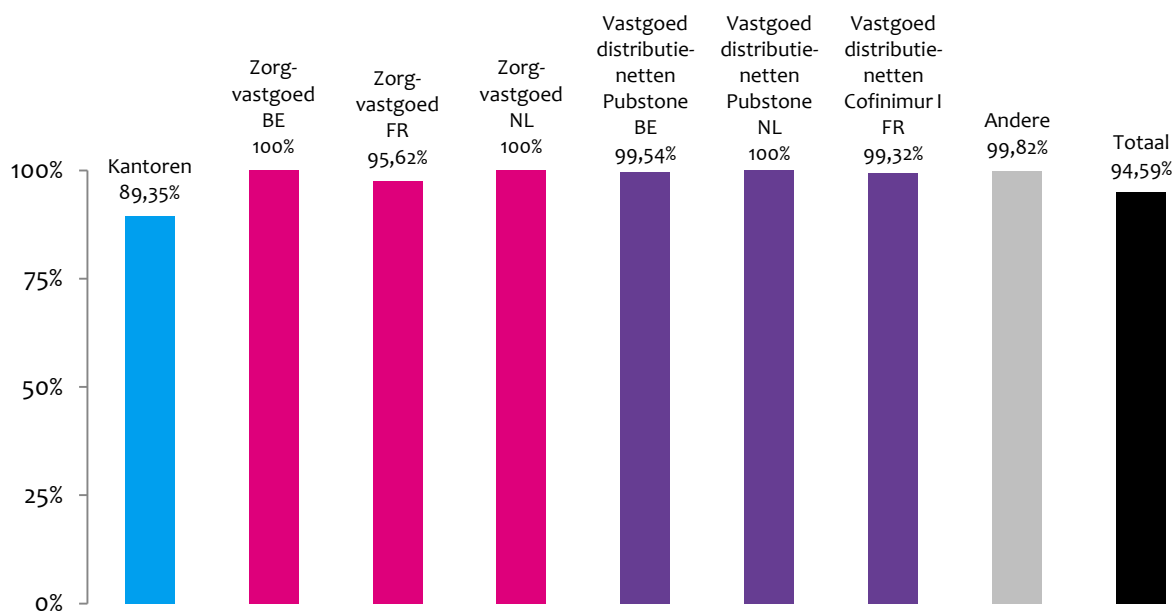
Vanaf de oplevering van het ontwerp zal de nieuwe club op lange termijn verhuurd worden aan de Aspria Groep.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 03.07.2014 op onze website.

1.4. Commerciële resultaten

Tijdens het eerste halfjaar van 2014 ondertekende Cofinimmo huurovereenkomsten voor meer dan 37 000m² kantoren. Dit komt overeen met contractueel gewaarborgde inkomsten, min huurkortingen, van € 50,8 miljoen¹.

a. Bezettingsgraad



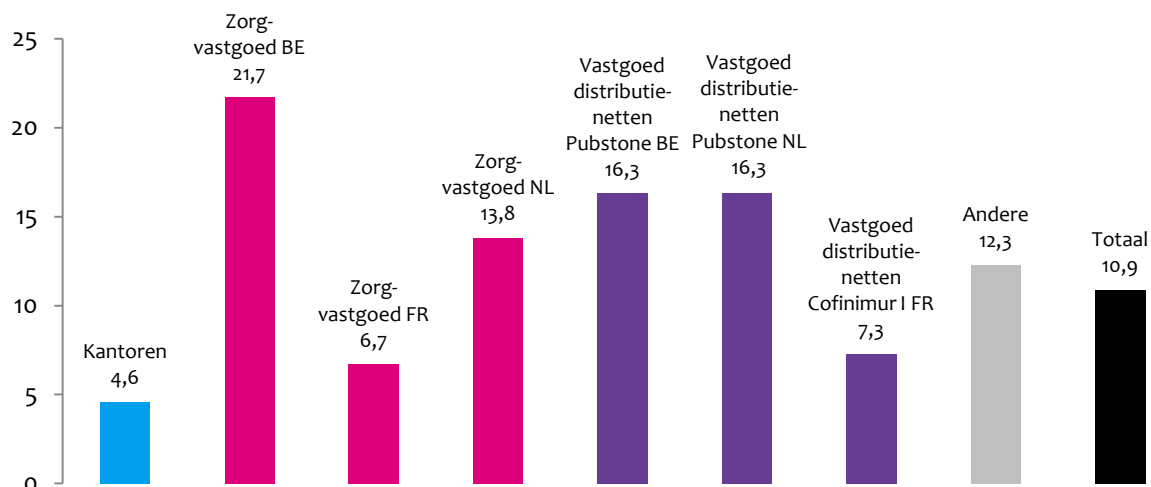
b. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Korian/Medica/Senior Living Group	17,3%	13,3
AB InBev	14,5%	16,3
Armonea	9,1%	20,9
Belgische overheidssector	5,7%	13,0
Groep Axa	5,6%	3,1
Top 5 huurders	52,2%	14,3
Internationale overheidssector	4,8%	4,7
Orpea	4,4%	12,0
MAAF	3,8%	7,3
Senior Assist	3,7%	23,7
IBM Belgium	2,3%	2,3
Top 10 huurders	71,2%	13,3
Top 20 huurders	80,3%	12,6
Overige huurders	19,7%	3,9
TOTAAL	100,0%	10,9

¹ Gespreid over de vaste looptijd van de nieuwe en heronderhandelde huurovereenkomsten.

c. Resterende looptijd van de huurcontracten

In jaren, tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder:



Indien geen enkele opzegtioptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven, stijgt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot 11,9 jaar.

d. Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	46,9%
Kantoren (openbare sector)	3,5%
Zorgvastgoed	24,9%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	2,1%
Vastgoed van distributienetten Pubstone	14,5%
Kantoren (private sector)	0,1%
Andere	1,8%
Huurcontracten 6-9 jaar	17,3%
Kantoren	7,1%
Zorgvastgoed	9,1%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,1%
Huurcontracten < 6 jaar	35,8%
Kantoren	31,7%
Zorgvastgoed	3,2%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	0,6%
Andere	0,3%

Meer dan 46% van de huurovereenkomsten zijn afgesloten voor lange termijn (meer dan negen jaar).

1.5. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	30.06.2014	31.12.2013
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 277,8	3 478,9
Projecten en grondreserve	-129,4	-134,1
Totaal der gebouwen in uitbating	3 148,4	3 344,8
Contractuele huurinkomsten	208,5	224,2
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,62%	6,70%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	220,4	235,0
Bruto rendement bij 100% verhuur van de portefeuille	7,00%	7,03%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,59%	95,43%

Op 30.06.2014 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* in hoofdzaak de gebouwen Livingstone I en II, Wetenschap 15-17 en Woluwe 34. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Aalst, Evere en Ukkel.

Gebouwen	Oppervlakte bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	508 949	76 434	88,23%	86 631	82 184
Kantoren waarvan de huren werden	111 532	11 809	97,34%	12 132	12 132
Subtotaal kantoren	620 481	88 243	89,35%	98 763	94 316
Zorgvastgoed	656 084	77 725	98,40%	78 985	77 832
Pubstone	362 493	30 225	99,70%	30 316	27 254
Cofinimur I	59 753	7 970	99,32%	8 025	8 295
Andere	23 026	4 298	99,82%	4 306	4 099
Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden	1 721 837	208 461	94,59%	220 395	211 796
Projecten & renovaties	33 642				
Grondreserve		148		150	177
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 755 479	208 609	94,59%	220 545	211 973

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ¹	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 305 612	41,5%	-0,8%	43 196	42,7%
Brussel Leopold/Louiza	301 089	9,6%	1,0%	7 243	7,2%
Brussel Centrum/ Noord	109 697	3,5%	3,2%	7 694	7,6%
Brussel Gedecentraliseerd	572 859	18,2%	-3,3%	17 911	17,7%
Brussel Periferie & Satellieten	145 293	4,6%	1,1%	4 750	4,7%
Antwerpen	63 710	2,0%	-0,3%	1 760	1,7%
Andere regio's	112 964	3,6%	1,2%	3 838	3,8%
Zorgvastgoed	1 242 727	39,5%	0,4%	38 529	38,1%
België	807 720	25,7%	0,5%	23 934	23,7%
Frankrijk	417 217	13,3%	0,2%	14 023	13,9%
Nederland	17 790	0,5%	-2,0%	572	0,5%
Vastgoed van distributienetten	535 312	17,0%	0,3%	18 432	18,2%
Pubstone - België	273 873	8,7%	0,6%	9 736	9,6%
Pubstone - Nederland	149 884	4,8%	-0,6%	4 843	4,8%
Cofinimur I - Frankrijk	111 555	3,5%	0,9%	3 853	3,8%
Andere	64 649	2,0%	5,7%	978	1,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 148 300	100,0%	0,0%	101 135	100%

Het patrimonium van Cofinimmo noteert een variatie van de reële waarde van € -0,6 miljoen in het eerste halfjaar van 2014, in vergelijking met € -11,7 miljoen tijdens het eerste halfjaar van 2013. De waardedaling van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst dienen te worden gerenoveerd wordt onder meer gecompenseerd door de waardestijging van het kantoorgebouw Livingstone II, verhuurd aan de Europese Commissie, en door de waardevermeerdering van het zorgvastgoed in België en Frankrijk, in hoofdzaak ten gevolge van de indexering van de huurovereenkomsten.

Rendement per segment	Kantoren	Zorgvastgoed België	Zorgvastgoed Frankrijk	Zorgvastgoed Nederland	Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van	7,90%	6,20%	6,47%	7,22%	6,59%	6,66%	7,00%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van	6,86%	6,09%	6,49%	6,93%	6,27%	6,27%	6,50%

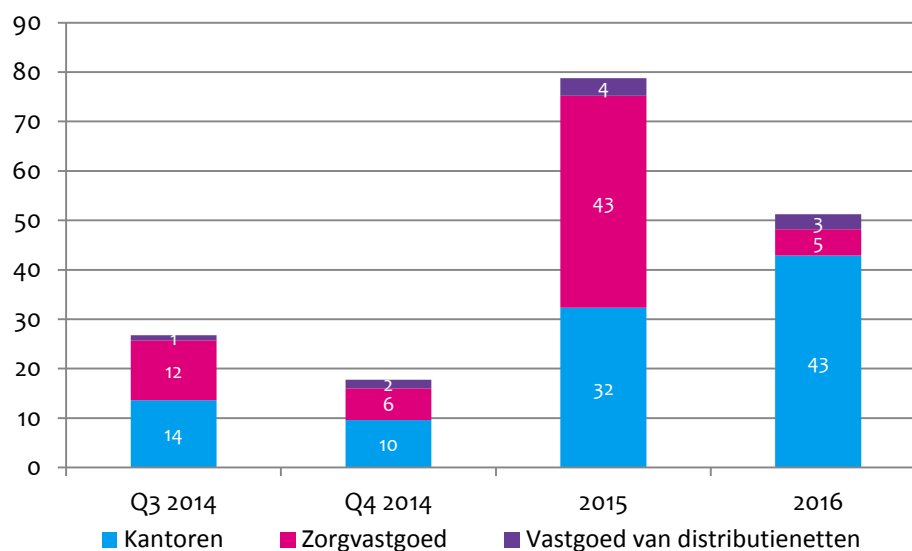
¹ Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

1.6. Investeringsprogramma 2014-2016

Het investeringsprogramma H2 2014-2016 van Cofinimmo bedraagt € 175 miljoen, waarvan:

- € 98 miljoen in het segment van de kantoren,
- € 67 miljoen in het segment van het zorgvastgoed,
- € 10 miljoen in de Pubstone portefeuille van cafés/restaurants.

In € miljoen:



De belangrijkste uitgaven in het segment van de kantoren hebben betrekking op:

- de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17,
- de renovatie van het gebouw Guimard 10-12,
- de herontwikkeling van Axa site (Vorst 23-25 en het terrein Tenreuken),
- de omvorming van het gebouw Woluwe 34 naar appartementen,
- de renovatie in verschillende fasen van het gebouw Tervuren 270-272,
- de renovatie van het gebouw Livingstone II.

De uitgaven in het zorgvastgoed betreffen de bouw-, renovatie- en uitbreidingswerken van voorverhuurde activa, hoofdzakelijk in België gelegen.

1.7. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer

a. Oplevering van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut

Overeenkomstig de Europese Richtlijnen heeft de overheid een voorbeeldfunctie op het vlak van duurzame ontwikkeling. De gebouwen die in het kader van openbare aanbestedingen voor haar gebruik worden gebouwd, hebben bijgevolg een hoger energieprestatieniveau.

Cofinimmo heeft haar expertise op dit vlak aangeboden in het kader van de bouw van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut. Een BREEAM "Very good" werd nagestreefd en het gebouw telt onder meer:

- een verluchtingssysteem met warmterecuperatie ("type D")
- groene daken,
- een recuperatiesysteem van het regenwater voor de sanitaire installaties,
- fotovoltaïsche panelen,
- warmtekrachtkoppelingssysteem.

b. Verzameling van energiegegevens van de kantoorgebouwen.

In 2013 investeerde Cofinimmo in een software voor het beheer van de energiegegevens teneinde potentiële besparingen en de impact van de investeringen die zij deed om het energieverbruik te verlagen, beter te identificeren. In de loop van het eerste halfjaar van 2014 werden de verbruiksgegevens van de gemeenschappelijke ruimten die Cofinimmo Services beheert, evenals de privaatieve gegevens die verschillende huurders van kantoren op vrijwillige basis overmaakten, van op afstand opgemeten en in de software opgenomen.

c. Green Charter

Cofinimmo aan haar huurders van kantoren systematisch een Green Charter voor. Dit is een samenwerkingsovereenkomst die door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder wordt ondertekend om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd gebouw te verlagen.

Sinds de lancering van het charter in 2012, hebben 19 huurders het ondertekend. Samen vertegenwoordigen zij ±17,7% van alle huurders van de kantorenportefeuille van Cofinimmo (115 700m²).

1.8. Beheer van de financiële middelen

a. Financiering

Versterking van het eigen vermogen met € 32,8 miljoen door de dividenduitkering in aandelen

In totaal werden 41,2% van de dividendcoupons voor 2013 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders in nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen van de vennootschap toe met € 32,8 miljoen. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 85,50¹.

Ter herinnering: de slotkoers van het Cofinimmo aandeel bedroeg op 30.06.2014 € 91,01 en haar intrinsieke waarde, in reële waarde, bedroeg € 85,17.

b. Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 30.06.2014 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 623,6 miljoen. Ze bestonden uit:

- € 391,1 miljoen van vier niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgifte datum	Verval datum
Cofinimmo Luxembourg SA	€ 100,0	101,434%	5,25%	15.07.2004	15.07.2014
Cofinimmo NV	€ 100,0	102%	5,00%	25.11.2009	25.11.2014
Cofinimmo NV	€ 140,0	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

- € 383,4 miljoen van twee obligatieleningen convertiebaar in Cofinimmo aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte datum	Verval datum
Cofinimmo NV	€ 173,3	100%	€ 116,60	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	€ 190,8	100%	€ 104,231	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De rechten van de houders van convertieerbare obligaties die in 2013 werden uitgegeven, werden aangepast tengevolge van de uikering van het dividend 2013 van € 6,00 per gewoon aandeel². Sinds 06.06.2014 (betaaldatum van het dividend 2013) bedraagt de convertieprijs van deze obligaties € 104,231.

¹ Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 05.06.2014 op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 12.06.2014 op onze website.

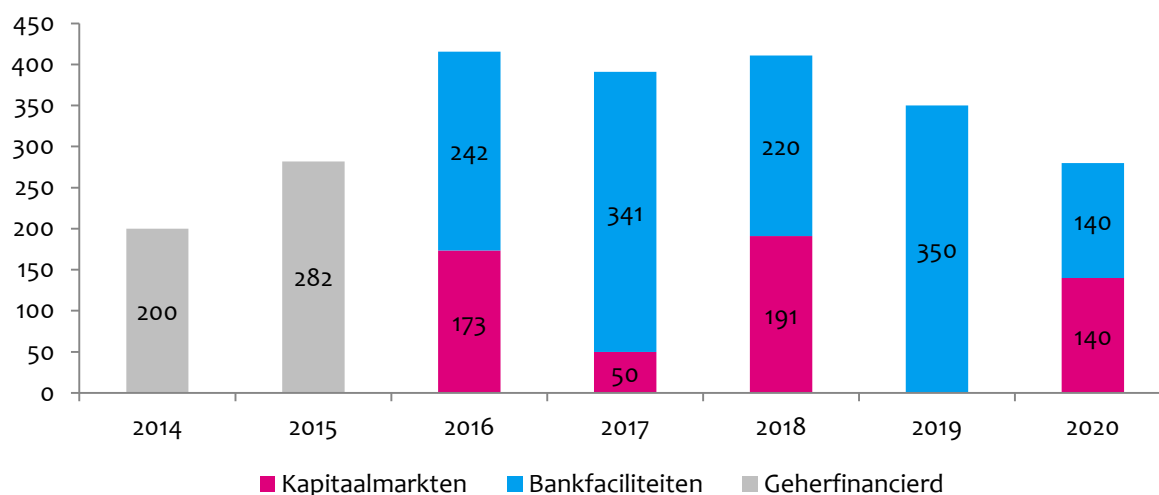
- € 183,0 miljoen handelspapier, waarvan € 168,0 miljoen met een beginlooptijd van minder dan één jaar en € 15,0 miljoen met een looptijd van meer dan drie jaar;
- € 655,2 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van drie tot 10 jaar;
- € 6,9 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen);
- € 4,0 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;

Op 30.06.2014, bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 519,5 miljoen, waarvan:

- € 178,0 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- € 341,1 miljoen te vervallen schuld, waarvan € 201,1 miljoen twee obligaties betreft en € 140,0 miljoen bankschulden zijn;
- € 0,4 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De totaliteit van deze kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 519,5 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal bedrag van € 775,6 miljoen op 30.06.2014. De beschikbare middelen dekken eveneens de financieringsbehoeften in tot eind 2015.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ van € 2 189,5 miljoen (in € miljoen)



¹ Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijkse basis) noch de verwachte cashflows van de afgeleide producten.

De financiële verbintenissen op lange termijn, voor een totaal bedrag in omloop van € 2 189,5 miljoen op 30.06.2014, vervallen op gespreide wijze tot in 2020. De schulden die in 2014 en 2015 vervallen, zijn voor 100% geherfinancierd.

De gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (exclusief de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 3,8 jaar op 31.12.2013 naar 3,9 jaar op 30.06.2014.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 3,72% voor de eerste jaarhelft van 2014.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 30.06.2014 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio¹ van Cofinimmo bedraagt 48,88% (vs 48,87% op 31.12.2013) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en cashflow en – meer in het bijzonder – met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%. De *Loan-to-Value* schuldratio² bedraagt daarentegen 48,91% op 30.06.2014.

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60%.

Renteafdekking

Door aanhoudende zeer lage rentevoeten achtte Cofinimmo het opportuun, bij de verkoop van het North Galaxy kantoorgebouw, bepaalde renteafdeckingsposities te annuleren³.

De geannuleerde posities zijn verkochte FLOOR aan een uitoefenprijs van 3% voor een notioneel bedrag van € 600 miljoen die tot en met 2017 liepen. Deze transactie resulteerde in een uitgave van € 56 miljoen, maar zal tot een forse daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De negatieve waarde van de geannuleerde posities was reeds geboekt in het eigen vermogen. Hierdoor heeft deze annulering geen invloed op de intrinsieke waarde van het Cofinimmo aandeel.

Om de verlaging van de toekomstige interestlasten niet in het gedrang te brengen door een latere stijging van de rentevoeten, heeft Cofinimmo eveneens nieuwe afdekkingen door middel van Interest Rate Swaps afgesloten over dezelfde periode en voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen. De gemiddelde rentevoet van deze nieuwe IRS bedraagt 0,51%⁴

¹ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

² Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

³ Zie eveneens ons persbericht van 13.05.2014 op onze website.

⁴ Voor de berekening van de effectieve schuldenlast zal aan deze rentevoet de bankmarge worden toegevoegd.

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren (in € miljoen)

Gekochte CAP



IRS¹



Verkochte FLOOR



Aan de hogervermelde rentevoeten wordende bankmarges toegevoegd.

Bij een constante schuldenlast is het renterisico² voor meer dan 80% tot eind 2019 afgedekt. De gevoeligheid voor renteschommelingen van het resultaat van Cofinimmo wordt uitgelegd in de rubriek “Risicobeheer”.

Financiële rating

In maart 2014 heeft het financiële ratingbureau Standard & Poor's de financiële notering van Cofinimmo opnieuw bevestigd. Deze bedraagt deze BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn.

¹ Gemiddelde van de verschillende Interest Rate Swaps met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervroegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag.

² Berekend op basis van de “in-the-money” afgeleide instrumenten: IRS en verkochte FLOOR.

1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

a. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)			
Hoogste	92,28	93,50	95,00
Laagste	84,74	82,23	83,38
Bij afsluiting	91,01	89,75	89,60
Gemiddelde	87,72	88,26	88,40
Dividendrendement¹	6,27%	7,36%	7,35%
Bruto return² (op 6/12 maanden)	7,67%	7,53%	6,01%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	36 489	37 975	33 584
Totaal volume	4 707 115	9 911 464	8 765 448
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	17 290 073	16 905 085	15 318 175
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 573 569	1 517 231	1 372 508
Free float zone⁴	90%	90%	90%

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2014	COFP1 31.12.2013	COFP2 30.06.2014	COFP2 31.12.2013
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	95,00	95,00	86,66	78,00
Gemiddelde	95,00	95,00	84,56	84,71
Dividendrendement¹	6,71%	6,71%	7,53%	7,52%
Bruto return² (op 6/12 maanden)	6,71%	6,71%	8,40%	-1,89%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁵	0	0	30	66
Totaal volume	0	0	330	1 061
Aantal aandelen	395 048	395 148	293 482	293 534
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	37 530	37 539	25 433	22 896

¹ Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + bruto dividendrendement.

³ Exclusief eigen gewone aandelen.

⁴ Volgens de methode van Euronext.

⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 miljoen – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	100,17	101,98	101,64	102,95
Gemiddelde	101,20	103,28	101,93	104,07
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,06%	1,71%	0,91%	2,58%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	5,25	5,25	5,00	5,00
Netto	3,94	3,94	3,75	3,75
Aantal effecten	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo NV € 140 miljoen – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV € 50 miljoen – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	103,76	100,13	101,98	99,90
Gemiddelde	102,98	100,33	101,27	99,94
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	2,84%	3,49%	2,13%	2,81%
Effectief rendement bij de uitgifte	3,55%	3,55%	2,78%	2,78%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	3,55	3,55	2,78	2,78
Netto	2,66	2,66	2,09	2,09
Aantal effecten	1 400	1 400	500	500

De converteerbare obligaties

	Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,3 miljoen – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 190,8 miljoen – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Beurskoers (op 6/12 maanden)				
Bij afsluiting	104,48%	102,75%	€ 114,71	€ 110,56
Gemiddelde	103,59%	102,92%	€ 112,21	€ 109,59
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,65%	0,54%	0,47%	1,54%
Effectief rendement bij de uitgifte	3,13%	3,13%	2,00%	2,00%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	3,13	3,13	2,00	2,00
Netto	2,34	2,34	1,50	1,50
Aantal effecten	1 486 332	1 486 332	1 764 268	1 764 268

b. Dividenden 2013

De Raad van Bestuur heeft de (gewone en bevoorrechte) aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend 2013 ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in cash of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten¹.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 41,2% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen². Hierdoor werden 383 224 nieuwe gewone aandelen uitgegeven, waarop werd ingeschreven voor een prijs van € 85,50, voor een totaal bedrag van € 32,8 miljoen. De uitgifteprijs was identiek aan de slotkoers van het bestaande aandeel op Euronext Brussels op de vooravond van de bekendmaking van de opening van de inschrijving, verbeterd voor de onthechte dividendcoupon 2013.

Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2014 (eerste dividend betaalbaar in juni 2015).

c. Dividenden 2014

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt het dividendvoorzicht voor het boekjaar 2014 zoals dit werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013, behouden. Het bedraagt € 5,50 bruto (€ 4,125 netto) per gewoon aandeel en € 6,37 bruto (€ 4,7775 netto) per bevoorrecht aandeel. De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 25%.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 14.05.2014 op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 05.06.2014 op onze website.

d. Conversies van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de statuten werden tijdens de eerste zes maanden van het jaar twee nieuwe conversieperiodes van bevoorrechte Cofinimmo aandelen in gewone Cofinimmo aandelen geopend. Tijdens deze periodes werden in totaal 152 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen¹. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 811 236 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 688 530 bevoorrechte aandelen in omloop.

e. Aandeelhoudersstructuur

Op 30.06.2014 overschrijdt geen enkele aandeelhouder de drempel van de transparantieverklaring van 5%. De Cofinimmo Groep bezit 0,003% van haar eigen aandelen.

Vennootschap	Aandelen gewone	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrecht)	%
Cofinimmo Groep	47 305		47 305	0,003%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	17 337 378	688 530	18 025 908	100,0%

f. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2014	07.11.2014
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2014	06.02.2015
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2014	13.04.2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2015	13.05.2015
Gewone Algemene Vergadering voor 2014	13.05.2015
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2015	31.07.2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2015	06.11.2015
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2015	05.02.2016

¹ Zie eveneens onze persberichten van 07.04.2014 en 07.07.2014 op onze website.

1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2014

a. Verkoop van de EHPAD¹ Villa Saint-Dominique te Rouen (Frankrijk) voor € 3,8 miljoen

Op 04.07.2014 verkocht Cofinimmo via haar Franse dochtervennootschap SCI Privatel Investissement de EHPAD Villa Saint-Dominique te Rouen (Frankrijk) voor een bruto bedrag van € 3,8 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. Korian maakte het actief op het einde van de huurovereenkomst (30.06.2013) vrij.

b. Verwerving van een te renoveren en uit te breiden SSR² kliniek te Néville (Frankrijk) voor € 5,2 miljoen

Op 31.07.2014 verwierf Cofinimmo de SSR kliniek Caux du Littoral te Néville (Frankrijk). De bestaande site zal tegen juli 2015 gerenoveerd en uitgebreid worden. Bij de oplevering van de werken, zal de "triple net" huurovereenkomst van 12 jaar (onderhoud, ook structureel, ten laste van de huurder) ondertekend met de uitbater Handra in werking treden.

De verwervingsprijs van de grond en de bestaande constructies en het budget voor de renovatie- en uitbreidingswerken bedragen in totaal € 5,2 miljoen, exclusief BTW. De helft van dit bedrag betaalde Cofinimmo op 31.07.2014. Het saldo zal geleidelijk bij de vordering van de werf worden betaald. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,5%.

Handra is een Franse privé Groep met 150 bedienden. De Groep baat 158 bedden, verdeeld over vier EHPAD of SSR sites in Frankrijk, uit. Zij concentreert zich op kleine, te renoveren structuren (25 tot 60 bedden) die in welwarende zones gelegen zijn.

c. Verlenging van twee kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 140 miljoen

In de loop van de maand juli werden twee kredietlijnen die op 31.08.2014 vervielen, vernieuwd voor vijf jaar. Deze kredietlijnen bedragen respectievelijk € 100 miljoen en € 40 miljoen.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

² Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (= Franse revalidatiecentra)

1.11. Risicobeheer

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo in haar activiteiten blootgesteld is. Voor een meer uitgebreide analyse van het risicobeheer wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 pagina's 2 tot 7.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De activiteiten van Cofinimmo worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een dalende economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de kantoren door de private sector en op de huurinkomsten. Ze kan tevens het risico vergroten dat huurders hun verplichtingen niet nakomen. De impact op de resultaten van Cofinimmo wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2014 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 10,9 jaar voor de totale portefeuille), de diversificatie van de huurdersportefeuille (402 klanten) en het feit dat meer dan 23% van de huurders tot de openbare sector behoort. Dankzij de diversificatie naar minder cyclische sectoren zoals het zorgvastgoed en de *sale and lease back transacties* met AB InBev en MAAF is de portefeuille minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur.

Risico op huurleegstand

De Brusselse kantorenmarkt wordt sinds zowat zes jaar geconfronteerd met een belangrijke huurleegstand. Op 30.06.2014 heeft het leegstandspercentage in Brussel een niveau van 10,54% bereikt (bron: CBRE). De leegstand in de kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 10,65% op 30.06.2014. Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Een intern team staat in voor het beheer van de gebouwen en is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders. Het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met bestaande klanten en gaat actief op zoek naar nieuwe huurders.

Het zorgvastgoed daarentegen wordt op lange termijn verhuurd voor een initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk en 15 jaar in Nederland. Op 30.06.2014 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 21,7 jaar in België, 6,7 jaar in Frankrijk en 13,8 jaar in Nederland.

99,70% van de cafés/restaurants zijn op 30.06.2014 voor een gemiddelde resterende minimumduur van 16,3 jaar verhuurd aan AB InBev. Anderzijds is 99,32% van de verzekeringsagentschappen verhuurd aan MAAF voor een gemiddelde resterende termijn van 7,3 jaar .

Solvabiliteitsrisico van de huurders

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2014 vertegenwoordigt de top vijf van de belangrijkste klanten 52,2% van de huurinkomsten. Twee van de drie grootste kantorenhuurders zijn afkomstig uit de openbare sector.

Aan huurders die niet tot de openbare sector behoren, wordt meestal een voorschot of bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Risico verbonden aan de investerings- en projectontwikkelingsactiviteiten

Cofinimmo heeft een activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening die beperkt is tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille.

Wanneer Cofinimmo investeringen in overweging neemt, maakt ze bepaalde ramingen met betrekking tot de economische, markt- en andere voorwaarden, inclusief schattingen aangaande de waarde of de potentiële waarde van het vastgoed en het potentieel rendement op de investering. Deze ramingen kunnen achteraf onjuist blijken, waardoor het beleggingsbeleid van Cofinimmo ontoereikend zou zijn, met alle negatieve effecten op haar bedrijfsinkomsten, operationele resultaten, financiële condities en vooruitzichten van dien.

Vóór elke gebouwenverwerving realiseert Cofinimmo een interne evaluatie om een prijs voor het gebouw vanuit het perspectief van een lange termijn exploitatie te bepalen. Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert bovendien elke verwerving of verkoop van een vastgoed.

Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en aan grote werken

Cofinimmo onderhoudt en renoveert haar gebouwen op regelmatige basis zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. De huidige evolutie naar meer duurzaamheid en energiebesparing zowel bij de bouw als bij het gebruik van de gebouwen, kan extra investeringskosten met zich meebrengen.

Risico verbonden aan de schommeling van de reële waarde van de gebouwen

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat € 31,5 miljoen op het netto resultaat en van € 1,75 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze kan eveneens een impact van circa 0,44% op de schuldgraad hebben.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Dankzij een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en ruime bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo heeft negen bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldagen van de kredieten, kunnen gunstigste financiële voorwaarden worden bekomen.

Cofinimmo is tevens beperkt in haar leencapaciteit door de maximale schuldgraad die de reglementering op Vastgoedbevaks (65%) toestaat en door de limiet die ze in de kredietdocumenten over deze ratio (60%) is overeengekomen met haar bankiers. Op 30.06.2014 bedroeg de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van de Groep 48,88%.

Cofinimmo heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar in de lente volledig wordt herzien en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedverwerving of -verkoop wordt bijgewerkt . Dit plan beoogt in het bijzonder de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo in functie van een beoordeling door de Raad van Bestuur van de risico's die inherent zijn aan de kenmerken van het patrimonium en de portefeuille van lopende huurovereenkomsten¹.

Renterisico

Cofinimmo sluit een belangrijk deel van haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten ervan in te dekken tegen rentestijgingen en zich ervan te verzekeren dat de interestvoeten in een corridor tussen een minimum- en maximumrente blijven vastliggen, werden contracten van afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps en CAP die gedeeltelijk gefinancierd worden FLOOR.

Op basis van de bestaande afdekkingsmechanismen en een constant schuldniveau zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke wijziging van de financieringskost van het lopende jaar met zich meebrengen.

De afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de waarde van het netto-actief en ook op het resultaat van de periode.

¹ Zie Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

1.12. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover dat strenge normen inzake deugdelijk bestuur nageleefd worden en toetst haar methodes continu aan de principes, praktijken en eisen op dit vlak. De Corporate Governance beginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code¹.

Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectieve leden staat vermeld in het hoofdstuk "Corporate governanceverklaring" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013.

De Algemene Vergadering van 14.05.2014 heeft de heer Christophe Demain met onmiddellijke ingang benoemd tot Bestuurder die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt, tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2016. De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 66 van dit Verslag.

De Algemene Vergadering van 14.05.2014 heeft eveneens het voorstel tot hernieuwing van het mandaat van de BV o.v.v. goedgekeurd. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, erkend revisor, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B tot het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2017. Daarnaast heeft zij het voorstel goedgekeurd om de erelonen van de Commissaris vast te leggen voor een jaarlijks bedrag van € 116 700, exclusief BTW en onkosten, jaarlijks te indexeren in functie van de evolutie van de gezondheidsindex.

1.13. Nieuw statuut van "Gereguleerde vastgoedvennootschap" (GVV)

Naar aanleiding van de implementering van de Europese Richtlijn "Alternative Investment Fund Managers" (AIFM) in de Belgische wetgeving, zijn de Vastgoedbevaks onderworpen aan nieuwe verplichtingen.

In deze context heeft het Belgische Parlement een Wet aangenomen ter invoering van het statuut van "Gereguleerde vastgoedvennootschap" (GVV) die de Vastgoedbevaks de mogelijkheid biedt om dit nieuwe statuut aan te nemen. Deze Wet werd vastgelegd in een Koninklijk Besluit ter Uitvoering dat in het Belgisch Staatsblad van 16.07.2014 werd gepubliceerd.

De Vastgoedbevaks dienen vooralsnog binnen de vier maanden volgend op de publicatie van desbetreffend Koninklijk Besluit in het Belgisch Staatsblad een keuze te maken: ofwel hun erkenning als AIF en als investeringsvennootschap aanvragen, ofwel voorstellen aan hun aandeelhouders om het GVV-statuuut aan te nemen en als zodanig hun goedkeuring vragen.

In de eerstkomende weken zal Cofinimmo in het kader van dit dossier een aanbeveling aan haar aandeelhouders voorleggen.

¹ Zie ons Corporate Governance Charter op onze website.

2. Verkorte financiële overzichten

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële rekeningen zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2013. De verkorte financiële overzichten zijn opgesteld volgens boekhoudkundige normen die conform zijn met IFRS en meer bepaald IAS 34 m.b.t. de tussentijdse financiële verslaggeving.

2.1. Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010 (x € 1 000)

A. NETTO RESULTAAT	Bijlagen	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Huurinkomsten	5	48 965	49 043	97 385	97 622
Terugnemingen overgedragen en Met verhuur verbonden kosten	5	4 426	6 319	11 333	12 638
		-22	-2	-30	-7
Netto huurresultaat	4,5	53 369	55 360	108 688	110 253
Recuperatie van vastgoedkosten		-95	-10	180	69
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		10 938	10 749	23 597	20 889
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-217	-55	-662	-404
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-12 074	-11 291	-25 436	-22 061
Vastgoedresultaat		51 921	54 753	106 367	108 746
Technische kosten		-1 842	-975	-2 644	-1 726
Commerciële kosten		-236	-206	-462	-598
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-879	-1 174	-2 126	-2 129
Beheerkosten vastgoed		-3 353	-3 748	-7 230	-7 806
Vastgoedkosten		-6 310	-6 103	-12 462	-12 259
Operationeel vastgoedresultaat		45 611	48 650	93 905	96 487
Algemene kosten van de vennootschap		-1 721	-1 730	-3 589	-3 462
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		43 890	46 920	90 316	93 025
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		-22 620	-232	-22 236	341
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		6 004	-5 420	-572	-11 718
Ander resultaat op de portefeuille		313	-682	335	-1 376
Operationeel resultaat		27 587	40 586	67 843	80 272
Financiële inkomsten	6	1 449	1 217	2 844	2 532
Netto interestkosten	7	-13 888	-15 865	-30 315	-33 110
Andere financiële kosten	8	-223	-887	-218	-911
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	9	-76 493	-9 643	-100 892 ¹	-9 631
Financieel resultaat		-89 155	-25 178	-128 581	-41 120
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		485	540	827	731
Resultaat vóór belastingen		-61 083	15 948	-59 911	39 883
Vennootschapsbelasting		-192	-530	-162	-713
Exit taks		40	92	802	131
Belastingen		-152	-438	640	-582
Netto resultaat		-61 235	15 510	-59 271	39 301
Minderheidsbelangen		-994	-1 463	-2 204	-2 773
Netto resultaat – aandeel Groep		-62 229	14 047	-61 475	36 528
Netto courant resultaat – aandeel Groep		-45 954	20 292	-39 740	49 233
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep		-16 275	-6 245	-21 735	-12 705

¹ Herstructurering van de financiële instrumenten/annulering van de FLOOR voor een bedrag van K€ -56 198, inbegrepen.

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL	<i>Bijlagen</i>	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van		298	-362	201	-629
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS		53 135	27 702	49 116	41 010
Andere elementen van het globaal resultaat		53 433	27 340	49 317	40 381
Minderheidsbelangen		11	5	11	5
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep		53 444	27 345	49 328	40 386

C. GLOBAAL RESULTAAT	<i>Bijlagen</i>	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Globaal resultaat		-7 802	42 850	-9 954	79 682
Minderheidsbelangen		-983	-1 458	-2 193	-2 768
Globaal resultaat – aandeel Groep		-8 785	41 392	-12 147	76 914

Resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)	30.06.2014	30.06.2013
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-2,21	2,80
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-1,21	-0,72
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-3,42	2,08

Verwaterd resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)¹	30.06.2014	30.06.2013
Verwaterd aantal aandelen	17 290 073	16 943 145 ²
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-3,81	1,90 ²

¹ Overeenkomstig IAS 33 zijn de converteerbare obligaties uitgesloten in de berekening van het verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep in 2013 en 2014, gezien hun winstbevorderende impact op het verwaterd netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep.

² De berekeningsmethode van het verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep werd eind 2013 herzien. Het verwaterd aantal aandelen en het verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep op 30.06.2013 werden herberekend op basis van deze nieuwe methode.

2.2. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (x € 1 000)

A. NETTO COURANT RESULTAAT	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	97 355	97 615
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	11 333	12 638
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 839	-1 172
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoeding voor huurschade	-482	-335
Vastgoedresultaat	106 367	108 746
Technische kosten	-2 644	-1 726
Commerciële kosten	-462	-598
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 126	-2 129
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	101 135	104 293
Beheerkosten vastgoed	-7 230	-7 806
Operationeel vastgoedresultaat	93 905	96 487
Algemene kosten van de vennootschap	-3 589	-3 462
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	90 316	93 025
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	2 844	2 532
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-30 533	-34 021
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-100, 892 ³	-9 631
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	699	731
Belastingen	-162	-713
Netto courant resultaat⁴	-37 728	51 923
Minderheidsbelangen	-2 012	-2 690
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-39 740	49 233

B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.06.2014	30.06.2013
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22 236	341
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-572	-11 718
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	128	
Ander resultaat op de portefeuille	1 137	-1 245
Resultaat op de portefeuille	-21 543	-12 622
Minderheidsbelangen	-192	-83
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-21 735	-12 705

C. NETTO RESULTAAT	30.06.2014	30.06.2013
Netto resultaat	-59 271	39 301
Minderheidsbelangen	-2 204	-2 773
Netto resultaat – aandeel Groep	-61 475	36 528

AANTAL AANDELEN	30.06.2014	30.06.2013
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	17 337 378	16 953 421
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	688 530	689 263
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 290 073	16 903 954
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	688 530	689 263
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 978 603	17 593 217

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.06.2014 en 30.06.2013 respectievelijk K€ 2 844 en K€ 12 523.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.06.2014 en 30.06.2013 respectievelijk K€ -131 425 en K€ -53 643.

³ Herstructurering van de financiële instrumenten/annulering van de FLOOR voor een bedrag van K€ -56 198, inbegrepen.

⁴ Netto resultaat uitgezonderd o.m. het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 97,4 miljoen op 30.06.2014, in vergelijking met € 97,6 miljoen op 30.06.2013. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 1,05% gestegen: de negatieve impact van vertrekken (-1,15%) en heronderhandelingen (-0,42%) is gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,34%) en nieuwe verhuringen (+1,28%). De “Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren” evolueren van € 12,6 miljoen op 30.06.2013 naar € 11,3 miljoen op 30.06.2014, in hoofdzaak ten gevolge van de exit van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. Het vastgoedresultaat bedraagt € 106,4 miljoen op 30.06.2014, in vergelijking met € 108,7 miljoen op 30.06.2013, hetzij een daling van 2,1%.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,90% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 30.06.2014, in vergelijking met 0,82% op 30.06.2013. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 90,3 miljoen op 30.06.2014, tegenover € 93,0 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € -27,7 miljoen op 30.06.2014, in vergelijking met € -31,5 miljoen op 30.06.2013. De gemiddelde rentevoet, bankmarges¹ inbegrepen, daalt van 3,97% op 30.06.2013 naar 3,72% op 30.06.2014, o.m. dankzij de annulering van FLOOR-opties op 12.05.2014. Het gemiddelde schuldniveau daalt eveneens (€ 1 632,0 miljoen op 30.06.2014, tegenover € 1 669,9 miljoen op 30.06.2013). De “Herwaardering van de financiële instrumenten” bedraagt € -100,9 miljoen op 30.06.2014 en bevat o.m. de herstructureringskosten van de renteafdekkingsinstrumenten voor € 56 miljoen².

De belastingen omvatten enerzijds de vennootschapsbelasting voor de dochtervennootschappen die het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SIIC of FBI niet genieten en anderzijds de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevaks (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -39,7 miljoen op 30.06.2014, in vergelijking met € 49,2 miljoen op 30.06.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -2,21 op 30.06.2014 en € 2,80 op 30.06.2013.

Binnen het portefeuilresultaat, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa € -22,2 miljoen op 30.06.2014, waarin voornamelijk het verlies van € 24 miljoen bij de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy vervat is. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen evolueert van € -11,7 miljoen op 30.06.2013 naar € -0,6 miljoen op 30.06.2014. De waardeverlaging van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst een renovatie zullen ondergaan, wordt gecompenseerd door o.m. de waardeverhoging van het kantoorgebouw Livingstone II, ten gevolge van de bekendmaking van de ondertekening van de huurovereenkomst met de Europese Commissie, en door de waardeverhoging van de zorgactiva in België en Frankrijk, in hoofdzaak ten gevolge van de indexering van de huurovereenkomsten. Bij een ongewijzigde

¹ Betaalde marges die toegevoegd worden aan de vlottende rente (Euribor).

² Het betreft in hoofdzaak het opnemen in het resultaat van de afdekkingsinstrumenten waarvan de relatie werd stopgezet.

samenstelling (“like-for-like”) is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen constant in vergelijking met deze op 31.12.2013. (-0,02%)

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -61,5 miljoen op 30.06.2014, tegenover € 36,5 miljoen op 30.06.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -3,42 op 30.06.2014 en € 2,08 op 30.06.2013.

2.3. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	<i>Bijlagen</i>	30.06.2014	31.12.2013
Vaste activa		3 366 956	3 565 180
Goodwill	4	129 356	129 356
Immateriële vaste activa		698	753
Vastgoedbeleggingen	4,10	3 141 170	3 338 709
Andere materiële vaste activa		1 089	677
Financiële vaste activa		10 837	20 941
Leasingvorderingen		78 104	67 449
Handelsvorderingen en andere vaste activa		40	40
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures		5 662	7 255
Vlottende activa		102 005	105 263
Activa bestemd voor verkoop	4	7 130	8 300
Financiële vlottende activa		4 305	2 782
Leasingvorderingen		1 630	1 236
Handelsvorderingen		24 361	25 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		10 615	24 304
Kas en kasequivalenten		24 362	15 969
Overlopende rekeningen		29 602	26 974
TOTAAL ACTIVA		3 468 961	3 670 443
Eigen vermogen		1 597 257	1 681 462
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de		1 531 282	1 614 937
Kapitaal	11	963 448	942 825
Uitgiftepremies	11	384 362	372 110
Reserves		244 947	241 265
Netto resultaat van het boekjaar	12	-61 475	58 737
Minderheidsbelangen		65 975	66 525
Verplichtingen		1 871 704	1 988 981
Langlopende verplichtingen		1 223 569	1 412 904
Voorzieningen		17 101	18 180
Langlopende financiële schulden		1 104 096	1 266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen		67 854	93 304
Uitgestelde belastingen		34 518	34 755
Kortlopende verplichtingen		648 135	576 077
Kortlopende financiële schulden		519 539	455 509
Andere kortlopende financiële verplichtingen		26 671	21 921
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		69 568	64 680
Overlopende rekeningen		32 357	33 967
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 468 961	3 670 443

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2014 bedroeg de reële waarde € 3 148,3 miljoen, in vergelijking met € 3 347,0 miljoen op 31.12.2013.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bedraagt € 3 277,8 miljoen op 30.06.2014 in vergelijking met € 3 478,9 miljoen op 31.12.2013.

De rubriek “Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures” heeft betrekking op de belangen van 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS.

De rubriek “Minderheidsbelangen” omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA uitgegeven zijn, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

2.4. Berekening van de schuldgraad (x € 1 000)

De schuldgraad (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 48,88% op 30.06.2014.

		30.06.2014	31.12.2013
Langlopende financiële schulden		1 104 096	1 266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	61	54
Kortlopende financiële schulden	+	519 539	455 509
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	69 568	64 680
Totale schuld	=	1 693 264	1 786 908
Totaal activa		3 468 961	3 670 443
Afdekkingsinstrumenten	-	4 990	13 999
Totaal activa, exclusief afdekkingsinstrumenten	=	3 463 971	3 656 444
SCHULDGRAAD		48,88%	48,87%

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

2.5. Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	15 969	3 041
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Netto resultaat van de periode	-61 475	36 528
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	25 475	33 351
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	22 236	-341
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	89 151	7 716
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	1 127	2 119
Kasstroom uit operationele activiteiten	76 514	79 373
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-52	-436
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-503	-753
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-18 709	-19 586
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-6 485	-11 531
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-1 555	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	21 221	5 109
Verkoop van activa bestemd voor verkoop	1 639	310
Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen	198 506	
Betalingen van exit taks	778	-7
Verkoop en terugbetalingen van leasingvorderingen	81 572	1 556
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten	635	-39
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	277 047	-25 377
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Verkoop van eigen aandelen	143	91 638
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-73 399	-67 323
Coupons uitbetaald aan de minderheidsaandeelhouders	-285	-241
Coupons uitbetaald aan de houders van obligaties uitbetaalbaar in	-2 702	-2 727
Verhoging van financiële schulden	66 087	220 499
Vermindering van de financiële schulden	-253 226	-219 866
Ontvangen financiële opbrengsten	2 568	1 736
Betaalde financiële kosten	-28 043	-35 831
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-56 311	-32 138
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-345 168	-44 253
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	24 362	12 784

2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen (x € 1 000)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2013	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292
Netto resultaatsverwerking 2012			98 072	-98 072			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			40 387	36 528	76 915	2 768	79 683
Afdekking financiële kasstromen			41 010		41 010		41 010
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-623		-623	-5	-628
Resultaat van de periode				36 528	36 528	2 773	39 301
Andere			-293		-293	12	-281
SUBTOTAAL	857 822	329 592	328 709	36 528	1 552 651	69 043	1 621 694
Uitgifte van aandelen	28 368	15 504			43 872		43 872
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	56 606	27 006	8 026		91 638		91 638
Dividenden			-111 207		-111 207	-2 968	-114 175
OP 30.06.2013	942 796	372 102	225 528	36 528	1 576 954	66 075	1 643 029
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			15 476	22 209	37 685	324	38 009
Afdekking financiële kasstromen			16 279		16 279		16 279
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-803		-803	-30	-833
Resultaat van de periode				22 209	22 209	354	22 563
Andere			251		251	158	409
SUBTOTAAL	942 796	372 102	241 255	58 737	1 614 890	66 557	1 681 447
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	29	8	10		47		47
Dividenden/Coupons						-32	-32
OP 31.12.2013	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462

¹ Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
01.01.2014	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462
Netto resultaatsverwerking 2013			58 737	-58 737			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			48 926	-61 475	-12 549	2 193	-10 356
Afdekking financiële kasstromen			49 116		49 116		49 116
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-190		-190	-11	-201
Resultaat van de periode				-61 475	-61 475	2 204	-59 271
Andere			2 150		2 150	245	2 395
SUBTOTAAL	942 825	372 110	351 078	-61 475	1 604 538	68 963	1 673 501
Uitgifte van aandelen	20 536	12 229			32 765		32 765
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	87	23	34		144		144
Dividenden/Coupons			-106 165		-106 165	-2 988	-109 153
OP 30.06.2014	963 448	384 362	244 947	-61 475	1 531 282	65 975	1 597 257

¹ Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

Detail van de reserves

	Reserve van het positieve / negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL VAN DE RESERVES
OP 01.01.2013	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543
Netto resultaatverwerking 2012	5 858	-2 865	11 080	-13 421	97 165	255			98 072
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-617	41 010						40 393
Afdekking financiële kasstromen			41 010						41 010
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-617							-617
Andere	-704			-22 653	22 972	13		73	-299
SUBTOTAAL	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	686 408	2 953		1 735	328 709
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					8 026				8 026
Dividenden					-111 207				-111 207
OP 30.06.2013	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	583 227	2 953		1 735	225 528

	Reserve van het positieve / negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL VAN DE RESERVES
OP 30.06.2013	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	583 227	2 953		1 735	225 528
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-809	16 278						15 469
Afdekking financiële kasstromen			16 278						16 278
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-809							-809
Andere	483				-309	85			259
SUBTOTAAL	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 918	3 038		1 735	241 256
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					9				9
OP 31.12.2013	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 927	3 038		1 735	241 265

	Reserve van het positieve / negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL VAN DE RESERVES
01.01.2014	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 927	3 038		1 735	241 265
Netto resultaatverwerking 2013	16 570	-3 087	4 576	23 702	16 735	241			58 737
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-190	49 116						48 926
Afdekking financiële kasstromen			49, 116 ¹						49 116
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-190							-190
Andere	1	5 318			-3 243	1 809		-1 735	2 150
SUBTOTAAL	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	596 419	5 088			351 078
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					34				34
Dividenden					-106 165				-106 165
OP 30.06.2014	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	490 288	5 088			244 947

¹ Waarvan Ke 56 198 aan FLOOR annuleringen.

2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

Cofinimmo NV (“de Vennootschap”) is een Openbare Vastgoedbevak (Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV die werden afgesloten op 30.06.2014 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (“de Groep”). De consolidatiekring wijzigde sinds 31.12.2013 (zie Bijlage 14).

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 31.07.2014.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, die wordt vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, sloot zijn beperkt nazicht af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de IFRS (*International Financial Reporting Standards*) zoals aangenomen door de Europese Unie, en overeenkomstig de IAS 34 norm, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*.

De boekhoudkundige methodes zijn identiek aan diegene in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013.

Bepaalde financiële informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit Rapport licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De risico's geïdentificeerd en beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2014 wordt geconfronteerd. Het beheer van deze risico's werd tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van vorig boekjaar.

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Totale portefeuille

RESULTATENREKENINGEN	Kantoren		Zorgvastgoed		Vastgoed van distributienetten		Andere		Niet toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06												
Netto huurresultaat	48 552	51 312	38 767	37 783	19 136	18 857	2 233	2 301			108 688	110 253
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	43 196	46 000	38 529	37 694	18 432	18 421	978	2 178			101 135	104 293
Beheerkosten vastgoed									-7 230	-7 806	-7 230	-7 806
Algemene kosten van de vennootschap									-3 589	-3 462	-3 589	-3 462
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22 572	-272	-6	53	342	471		89			-22 236	341
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 380	-20 560	4 650	8 034	1 644	405	3 514	403			-572	-11 718
Ander resultaat op de portefeuille					203	66			132	-1 442	335	-1 376
Operationeel resultaat											67 843	80 272
Financieel resultaat									-128 581	-41 120	-128 581	-41 120
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures							827	731			827	731
Belastingen			732	-34	70	165			-162	-713	640	-582
NETTO RESULTAAT											-59 271	39 301
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP											-61 475	36 528

BALANS	Kantoren		Zorgvastgoed		Vastgoed van distributienetten		Andere		Niet toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill			26 929	26 929	102 427	102 427					129 356	129 356
Vastgoedbeleggingen	1 305 611	1 524 811	1 236 627	1 220 595	534 282	532 168	64 650	61 135			3 141 170	3 338 709
Projectontwikkelingen	85 422	77 707	39 047	50 896	180		1 613	1 930			126 262	130 533
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8 894	9 146									8 894	9 146
Activa bestemd voor verkoop			6 100	7 650	1 030	650					7 130	8 300
Andere activa									191 304	194 078	191 304	194 078
TOTAAL ACTIVA											3 468 961	3 670 443
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen									1 597 257	1 681 462	1 597 257	1 681 462
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap									1 531 282	1 614 937	1 531 282	1 614 937
Minderheidsbelangen									65 975	66 525	65 975	66 525
Verplichtingen									1 871 704	1 988 981	1 871 703	1 988 981
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 468 961	3 670 443

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Kantoren

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06												
Netto huurresultaat	16 600	19 456	20 752	20 461	5 264	5 243	2 106	2 294	3 830	3 858	48 552	51 312
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	14 937	17 676	17 911	17 760	4 750	4 885	1 760	2 106	3 838	3 573	42 195	46 000
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-23 042	-272	470								-22 572	-272
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 439	-11 061	-19 585	-8 317	1 627	-765	-201	-522	1 340	105	-10 380	-20 560
Ander resultaat op de portefeuille												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD ²		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen	410 785	615 882	572 859	591 643	145 293	143 666	63 710	62 297	112 964	111 323	1 305 611	1 524 811
Projectontwikkelingen	77 428	67 313	7 200	9 613	335	331	459	450			85 422	77 707
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			8 894	9 146							8 894	9 146
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENINGEN	België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06								
Netto huurresultaat	24 052	22 893	14 123	14 475	592	415	38 767	37 783
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	23 934	22 816	14 023	14 466	572	412	38 529	37 694
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa			-6	53			-6	53
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 374	3 322	639	4 738	-363	-26	4 650	8 034
Ander resultaat op de portefeuille								
Operationeel resultaat								
Financieel resultaat								
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures								
Belastingen			732	-34			732	-34
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP								

BALANS	België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06/31.12								
Activa								
Goodwill			26 929	26 929			26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen	807 720	791 995	411 117	410 480	17 790	18 120	1 236 627	1 220 595
<i>Projectontwikkelingen</i>	39 047	44 026				6 870	39 047	50 896
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>								
Activa bestemd voor verkoop			6 100	7 650			6 100	7 650
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA								
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen								
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging</i>								
<i>Minderheidsbelangen</i>								
Verplichtingen								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN								

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06								
Netto huurresultaat	9 990	10 025	5 155	5 001	3 991	3 831	19 136	18 857
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 736	9 845	4 843	4 847	3 853	3 729	18 432	18 421
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	342	453				18	342	471
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 513	-157	-849	-508	980	1 070	1 644	405
Ander resultaat op de portefeuille			203	66			203	66
Operationeel resultaat								
Financieel resultaat								
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures								
Belastingen			70	165			70	165
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP								

BALANS	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06/31.12								
Activa								
Goodwill	66 777	66 777	35 650	35 650			102 427	102 427
Vastgoedbeleggingen	273 873	272 243	149 884	150 650	110 525	109 275	534 282	532 168
<i>Projectontwikkelingen</i>					180		180	
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>								
Activa bestemd voor verkoop					1 030	650	1 030	650
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA								
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen								
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</i>								
<i>Minderheidsbelangen</i>								
Verplichtingen								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN								

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Andere

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CDB ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06												
Netto huurresultaat			1 287	1 263	315	407			631	631	2 233	2 301
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten			241	1 220	315	392			422	566	978	2 178
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						89						89
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			2 878	-103	-316	319			952	187	3 514	403
Ander resultaat op de portefeuille												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures									827	731	827	731
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CDB ²		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen			38 437	35 558	6 489	6 819	153	142	19 571	18 616	64 650	61 135
<i>Projectontwikkelingen</i>					1 613	1 930					1 613	1 930
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>												
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen												
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>												
<i>Minderheidsbelangen</i>												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District

Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten ¹	104 406	103 991
Leegstand ²	-5 816	-5 129
Huurgelden³	98 590	98 862
Huurkortingen	-1 544	-1 145
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-348	-352
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ⁴	687	257
SUBTOTAAL	97 385	97 622
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	11 333	12 638
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-43	-44
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		15
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	13	22
SUBTOTAAL	-30	-7
TOTAAL	108 688	110 253

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 op pagina 150.

Bijlage 6. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Ontvangen interesten en dividenden ⁵	508	875
Leasingvorderingen en soortgelijken	2 154	1 606
Andere financiële inkomsten	182	51
TOTAAL	2 844	2 532

¹ De bruto huuropbrengsten komen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

² De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

³ Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huur inbegrepen.

⁴ De verbrekingsvergoedingen worden eenmalig in het resultaat opgenomen, overeenkomstig IAS 17.50.

⁵ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2014

Bijlage 7. Netto interestkosten (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	-17 637	-15 871
Bilaterale leningen – vlottende rente	-3 994	-3 294
Gesyndiceerde leningen – vlottende rente		-252
Handelspapier - vlottende rente	-439	-506
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	-320	-711
Obligaties – vaste rente	-8 306	-8 339
Nominale interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat	-4 578	-2 769
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-10 481	-15 076
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-7 817	-12 505
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-2 664	-2 571
Andere interestkosten	-2 197	-2 163
TOTAAL	-30 315	-33 110

Bijlage 8. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Bankkosten en andere commissies	-112	-192
Gerealiseerde netto minwaarden op verkoop van financiële activa	-3	-3
Andere	-104	-716
TOTAAL	-219	-911

Bijlage 9. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-56, 509 ¹	-16 848
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-34 079	9 983
Andere	-10 304	-2 766
TOTAAL	-100 892	-9 631

De categorie Andere omvat in hoofdzaak de herwaardering van de converteerbare instrumenten

¹ Herstructurering van de financiële instrumenten/annulering van de FLOOR voor een bedrag van K€ -56 198 inbegrepen

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 006 014	3 199 030
Projectontwikkelingen	126 262	130 533
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	8 894	9 146
TOTAAL²	3 141 170	3 338 709

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
OP 01.01	3 199 030	3 156 893
Gekapitaliseerde uitgaven	5 833	17 868
Verwervingen	388	528
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop		-410
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	26 388	12 473
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-231 458	-4 678
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	11 333	25 276
Stijging/Daling van de reële waarde	-5 500	-8 920
OP 30.06/31.12	3 006 014	3 199 030

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
OP 01.01	130 533	131 857
Investerings	25 187	35 015
Verwervingen	107	6 883
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-26 388	-12 473
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-8 148	-14 422
Stijging/Daling van de reële waarde	4 971	-16 327
OP 30.06/31.12	126 262	130 533

Materiële vaste activa voor eigen gebruik (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
OP 01.01	9 146	9 150
Investerings	14	
Stijging/Daling van de reële waarde	-266	-4
OP 30.06/31.12	8 894	9 146

¹ Volgens IFRS 13, kan de basis van de evaluaties die leiden tot de reële waarden gekwalificeerd worden als:

- Niveau 1 : genoteerde prijzen waarneembaar op de activamarkten ;
- Niveau 2 : andere waarneembare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1 ;
- Niveau 3 : niet waarneembare gegevens.

² De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderworpen zijn aan een overdracht van vorderingen inbegrepen.

Bijlage 11. Financiële instrumenten

	30.06.2013					
(x € 1 000)	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	15 936			67 312	106 397	
Afdekkingsinstrumenten	15 936				15 936	
CAP	8 640				8 640	Niveau 2
FLOOR						
IRS	7 296				7 296	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				53 163	76 312	
Langlopende leasingvorderingen				53 066	76 215	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				97	97	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen				14 149	14 149	Niveau 2
Financiële vlottende activa	671			44 432	46 084	
Afdekkingsinstrumenten	671				671	
CAP						
FLOOR						
IRS	671				671	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				44 432	45 413	
Leningen aan aanverwante vennootschappen						
Vlottende leasingvorderingen				2 249	3 230	Niveau 2
Handelsvorderingen				29 399	29 399	Niveau 2
Kas en kasequivalenten				12 784	12 784	Niveau 2
TOTAAL	16 607			111 744	152 481	

	30.06.2013					
(x € 1 000)	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	93 599	373 073		1 103 775	1 577 903	
Langlopende financiële schulden		373 073		1 103 259	1 483 788	
Obligaties				340 000	347 456	Niveau 2
Handelsschuld				15 000	15 000	Niveau 2
Converteerbare obligaties en OTA		373 073			373 073	Niveau 1
Bankschuld				740 405	740 405	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				7 854	7 854	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	93 599			516	94 115	
CAP	4 449				4 449	Niveau 2
FLOOR	89 150				89 150	Niveau 2
IRS						
Andere langlopende financiële verplichtingen				516	516	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	15 020		22 381	310 209	347 610	
Kortlopende financiële schulden				253 321	253 321	
Handelsschuld				130 100	130 100	Niveau 2
Bankschuld				123 189	123 189	Niveau 2
Andere kortlopende financiële schulden				32	32	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	15 020		22 381		37 401	
CAP	15 020				15 020	Niveau 2
FLOOR						
IRS			22 381		22 381	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				56 888	56 888	Niveau 2
TOTAAL	108 619	373 073	22 381	1 413 984	1 925 513	

	30.06.2014					
(x € 1 000)	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa	685			93 957	110 751	
Afdekkingsinstrumenten	685			10 152	10 837	
CAP	551				551	Niveau 2
FLOOR						
IRS	134				134	Niveau 2
Andere				10 152	10 152	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				83 805	99 914	
Leningen aan aanverwante vennootschappen				5 662	5 662	Niveau 2
Langlopende leasingvorderingen				78 104	94 213	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa				39	39	Niveau 2
Financiële vlottende activa			4 305	50 353	54 994	
Afdekkingsinstrumenten			4 305		4 305	
CAP						
FLOOR						
IRS			4 305		4 305	Niveau 2
Kredieten en vorderingen				50 353	50 689	
Vlottende leasingvorderingen				1 630	1 966	Niveau 2
Handelsvorderingen				24 361	24 361	Niveau 2
Kas en kasequivalenten				24 362	24 362	Niveau 2
TOTAAL	685		4 305	144 310	165 745	

	30.06.2014					
(x € 1 000)	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	67 793	387 391		716 547	1 171 888	
Langlopende financiële schulden		387 391		716 547	1 104 095	
Obligaties				190 000	190 157	Niveau 2
Handelspapier – vastrentend				5 000	5 000	Niveau 2
Converteerbare obligaties en OTA		387 391			387 391	Niveau 1
Bankschuld				514 655	514 655	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen				6 892	6 892	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	67 793				67 793	
CAP	285				285	Niveau 2
FLOOR	32 420				32 420	Niveau 2
IRS	35 088				35 088	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	6 192	201 108	20 479	395 335	623 114	
Kortlopende financiële schulden		201 108		318 431	519 539	
Obligaties		201 108			201 108	Niveau 2
Handelspapier – vastrentend				177 950	177 950	Niveau 2
Bankschuld				140 450	140 450	Niveau 2
Andere				31	31	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	6 192		20 479		26 671	
CAP						
FLOOR	6 192				6 192	Niveau 2
IRS			20 479		20 479	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				76 904	76 904	Niveau 2
TOTAAL	73 985	588 499	20 479	1 111 882	1 795 002	

Categorieën van financiële instrumenten

De reële waarde wordt gewaardeerd :

- tegen boekwaarde als het gaat om vorderingen en handelsschulden, evenals om leningen en schulden aan vlottende rente;
- op basis van de toekomstige aan marktrentevoet geactualiseerde cash flows als het gaat om huurvorderingen ;
- op basis van een beursgenoteerde prijs in een actieve markt als het gaat om genoteerde obligaties (retail bonds en private beleggingen).

Financiële instrumenten aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat

Financiële instrumenten die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- Niveau 1 waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijstoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die hetzij rechtstreeks (i.e. als prijzen) of onrechtstreeks (i.e. afgeleid uit prijzen) observeerbaar zijn voor het betrokken actief of de verplichting.
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde worden bepaald volgens waarderingstechnieken die betrekking hebben op het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

De converteerbare obligaties die Cofinimmo heeft uitgegeven, zijn van niveau 1.

Niveau 2

Alle financiële activa en verplichtingen, evenals de afgeleide financiële instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. Enkel de converteerbare obligaties die door Cofinimmo zijn uitgegeven, zijn van niveau 1.

Hun reële waarde wordt als volgt bepaald:

- Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen
De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt bepaald op basis van de marktkoersen.
- Reële waarde van de deelnemingen in aanverwante ondernemingen en joint ventures
De reële waarde wordt bepaald op basis van het aandeel in de geassocieerde vennootschap waarvan alle activa tegen reële waarde worden gewaardeerd.
- Reële waarde van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten
De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt berekend op basis van de marktkoersen. Indien dergelijke koersen niet beschikbaar zijn, worden analyses van de geactualiseerde

kasstromen op basis van de rendementscurve die van toepassing is op de looptijd van de instrumenten gebruikt voor niet-optionele afgeleide instrumenten en worden evaluatiemodellen van de opties gehanteerd voor optionele afgeleide instrumenten. De renteswaps worden gewaardeerd volgens de geactualiseerde waarde van de geraamde en geactualiseerde kasstromen in overeenstemming met de toepasbare rendementscurves die werden bekomen op basis van de marktrente.

Niveau 3

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen enkel financieel instrument dat overeenstemt met de definitie van niveau 3.

Er deden zich geen overdrachten van activa tussen de verschillende categorieën van de reële waarde voor.

Een beschrijving van de financiële risico's kunnen in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag onder 1.11 teruggevonden worden.

Renteafdekking

Tijdens het tweede kwartaal van 2014 heeft Cofinimmo haar renteafdekkingsschema geherstructureerd. De aanpassing van het afdeckingsplan van financiële risico's gebeurde naar aanleiding van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy. Bij deze verkoop konden meerdere kredietlijnen worden afgesloten. De toekomstige schuld zoals voorzien in het business plan verminderde eveneens.

De volgende operaties op de FLOOR en CAP werden uitgevoerd:

CAP

- CAP met betrekking tot de periode 2014-2015 werden geannuleerd voor een totaal notioneel bedrag van € 800 miljoen, waardoor het totaal notioneel bedrag evolueerde van € 1 200 miljoen naar € 400 miljoen;
- CAP met betrekking tot de periode 2016-2017 werden geannuleerd voor een totaal notioneel bedrag van € 600 miljoen, waardoor het totaal notioneel bedrag evolueerde van € 1 000 miljoen naar € 400 miljoen;

FLOOR

- FLOOR met betrekking tot de periode 2014-2017 werden geannuleerd voor een totaal notioneel bedrag van € 600 miljoen, waardoor het totaal notioneel bedrag evolueerde van € 1 000 miljoen naar € 400 miljoen;

Interest Rate Swap (IRS)

Na deze annuleringen van afdeckingsinstrumenten, heeft Cofinimmo een gedeelte van haar schuld aan vlottende rente met behulp van swaps (floating to fix) aan een vaste rente van 0,51% vastgelegd aan de hand van vier contracten (met vier verschillende banken) die lopen van mei 2014 tot januari 2018 voor een totaal notioneel bedrag van € 400 miljoen.

Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	16 954 002	16 423 925	688 682	689 397	17 642 684	17 113 322
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	383 224	529 362			383 224	529 362
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	152	715	-152	-715		
OP 30.06/31.12	17 337 378	16 954 002	688 530	688 682	18 025 908	17 642 684

Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
OP 01.01	48 917	1 105 750			48 917	1 105 750		
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	-1 612	-1 056 833			-1 612	-1 056 833		
OP 30.06/31.12	47 305	48 917			47 305	48 917		

Aantal aandelen in omloop (A-B)	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
OP 01.01	16 905 085	15 318 175	688 682	689 397	17 593 767	16 007 572		
OP 30.06/31.12	17 290 073	16 905 085	688 530	688 682	17 978 603	17 593 767		

(x € 1 000)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kapitaal						
OP 01.01	906 099	821 058	36 726	36 764	942 825	857 822
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	87	56 635			87	56 635
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	20 536	28 368			20 536	28 368
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	8	38	-8	-38		
OP 30.06/31.12	926 730	906 099	36 718	36 726	963 448	942 825

Uitgiftepremies	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
OP 01.01	335 799	293 243	36 311	36 349	372 110	329 592		
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	23	27 014			23	27 014		
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	12 229	15 504			12 229	15 504		
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	8	38	-8	-38				
OP 30.06/31.12	348 059	335 799	36 303	36 311	384 362	372 110		

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x € 1 000)	30.06.2014	30.06.2013
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-39 740	49 233
Netto courant resultaat van de periode	-37 728	51 923
Minderheidsbelangen	-2 012	-2 690
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-21 735	-12 705
Resultaat op de portefeuille van de periode	-21 543	-12 622
Minderheidsbelangen	-192	-83
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-61 475	36 528
Netto resultaat van de periode	-59 271	39 301
Minderheidsbelangen	-2 204	-2 773
Verwaterd netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-65 861	32 137
Verwaterd netto resultaat van de periode	-63 657	34 910
Minderheidsbelangen	-2 204	-2 773

Resultaat per aandeel (in €)	30.06.2014	30.06.2013
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	17 978 603	17 593 217
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-2,21	2,80
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-1,21	-0,72
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-3,42	2,08

Verwaterd resultaat per aandeel (in €) ¹	30.06.2014	30.06.2013
Verwaterd aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	17 290 073	16 943 145 ²
Verwaterd netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-2,55	2,65
Verwaterd resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-1,26	-0,75
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	-3,81	1,90

¹ Overeenkomstig IAS 33 zijn de converteerbare obligaties uitgesloten in de berekening van het verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep in 2013 en 2014, gezien hun winstbevorderende impact op het verwaterd netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep.

² De berekeningsmethode van het verwaterd netto resultaat - aandeel van de Groep werd eind 2013 herzien. Het verwaterd aantal aandelen en het verwaterd netto resultaat per aandeel - aandeel van de Groep op 30.06.2013 werden herberekend op basis van deze nieuwe methode.

Bijlage 14. Consolidatiekring- en criteria

Consolidatiekring

Naam en adres van de administratieve zetel van de dochtervennootschappen voor 100% in het bezit van de Groep integrale consolidatie	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
BELLIARD 1 & 2 PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet onderworpen NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 819 801 042	100,00
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
LIVINGSTONE II NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 544 336 086	100,00

RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
W34 NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 536 269 745	100,00

Naam en adres van de administratieve zetel van de dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo Groep met minderheidsbelangen (globale consolidatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,00
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	89,999
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	niet onderworpen NN 8185 89 723	90,00
BE 893 787 296 Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 074	95,00

Naam en adres van de administratieve zetel van de joint ventures (consolidatie via vermogensmutatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties tussen verbonden partijen

In april 2014 sloot Cofinimmo een overdrachtsovereenkomst van aandelen af met InBev Belgium NV m.b.t. 230 aandelen van de vennootschap Pubstone Group NV en zodoende de structuur van de Groep te vereenvoudigen¹.

Anderzijds bood de Raad van Bestuur in mei 2014 de keuze aan de houders van gewone et bevoorrechte aandelen om het dividend 2013 uit te keren ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in cash, of om te opteren voor een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten².

Het gaat om twee transacties tussen verbonden partijen in de zin van Artikels 18 § 1 et 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. Zij werden uitgevoerd overeenkomstig de procedures toepasselijk in geval van belangenconflict en aan normale marktvoorwaarden.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 02.04.2014 op onze website.

² Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 05.06.2014 op onze website.

3. Overeenkomstigheidsverklaring (Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007)

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2014, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen inbegrepen.

De heer André Bergen, in de hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Bestuur, Mevrouw Inès Reinmann, Mevrouw Françoise Roels en de heren Jean Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Xavier de Walque, Christophe Demain, Vincent Doumier, Robert Franssen, Gaëtan Hannecart, Alain Schockert en Baudouin Velge, in hun hoedanigheid van Bestuurders,

verklaren dat voor zover bekend:

1. Het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2014 exacte informatie en een getrouw overzicht van de belangrijke gebeurtenissen bevat. In desbetreffend geval bevat het de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich in de loop van het eerste halfjaar voordeden en de impact daarvan op de financiële staten.
2. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2014 geen omissie bevat die de impact van een hierin opgenomen verklaring aanzienlijk zou wijzigen;
3. de financiële staten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijds beheerverslag bevat bovendien een vooruitzicht voor het resultaat van volgend jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt (zie pagina's 1 tot 7 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 en pagina's 28 tot 30 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2014).

Voor meer informatie:

Valerie Kibieta

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is opgericht in 1983. Zij is vandaag de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring en een belangrijke speler op de Europese markt. De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk en Nederland, een waarde heeft van meer dan € 3,1 miljard en goed is voor een totale oppervlakte van 1 755 000m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de kantorensector (42%), de zorgvastgoedsector (40%), alsook in vastgoed van distributienetten (17%). Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar patrimonium via een team van 110 medewerkers te Brussel. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische regulator. Op 30.06.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard. De vennootschap past een voorzichtig investeringsbeleid toe en vormt een gematigd risicoprofiel voor de institutionele en particuliere beleggers. Zij streeft naar een hoog rendement in dividenden en een kapitaalbescherming op lange termijn.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



4. **Bijlagen**

4.1. **Verslag van de vastgoeddeskundige**

4.2. **Verslag van de commissaris**

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 18 juli 2014

Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

Betreft: Waardering van 30 juni 2014

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 juni 2014** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ), het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entrepriise Advisory cvba/srl (PwC) en Jones Lang Lasalle sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd.

De portfolio van klinieken in Nederland worden gewaardeerd door DTZ Zadelhof.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door DTZ Eurexi.

DTZ, PwC en JLL beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2014, de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors.

De Investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Waarderingsmethode

Ons schatting methodologie wordt gebaseerd volgens drie waarderingsmethoden:

Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde, gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Discounted cash flow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de volgende twee toekomstige kasstromen te bepalen: enerzijds de waarde van alle toekomstige netto kasstromen (gebruikelijk 10 tot 18 jaar), anderzijds de geschatte waarde van de toekomstige verkoopwaarde voor het object. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes.

De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object dat deel uitmaakt van deze analyse.

Deze oefening is in het bijzonder geschikt van de waardering van objecten met lange huurcontracten.

Residuële waardering

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende

werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten de geschatte leegstand en een risicopremie.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken.

Panden met huurvorderingen

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervalddag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2014, 3.277.849.000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2014 3.148.300.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,62% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 7,00% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,59%.

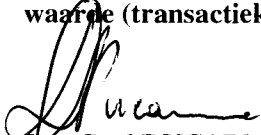
Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 3,98% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

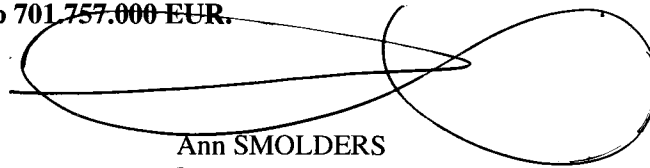
	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Kantoren	1.338.252.000 €	1.305.612.000 €	41,47%
Zorgvastgoed	1.291.453.000 €	1.242.727.000 €	39,47%
Vastgoed van de distributienetten.	581.878.000 €	535.311.000 €	17,00%
Andere	66.266.000 €	64.650.000 €	2,05%
Totaal	3.277.849.000 €	3.148.300.000 €	100%

Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2014 op 719.301.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 701.757.000 EUR.




Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC

Opinie van DTZ

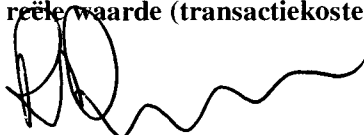
DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang Lasalle in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2014 op 2.231.776.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.127.741.000 EUR.



Christophe Ackermans*, MRICS
DTZ Winssinger & Associés Director

Opinie van JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 30 juni 2014 op 326.772.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 318.802.000 EUR.



Roderick Scrivener, MRICS
JLL Director

PRICEWATERHOUSECOOPERS Enterprise Advisory
Société coopérative à responsabilité limitée
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

DTZ- WINSSINGER & ASSOCIES
Société Anonyme Géomètres - Experts
Chaussée de La Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com
(*sprl/bvba)

JONES LANG LASALLE Expertises
Société privée à responsabilité limitée
Avenue Marnix, 23, b1
1000 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 550 25 25
Fax: +32 (0)2 550 26 26
www.jll.be

Cofinimmo NV

**Verslag inzake het beperkt nazicht
van de geconsolideerde tussentijdse
financiële informatie voor de zes maanden
eindigend op 30 juni 2014**

Cofinimmo NV

Verslag inzake het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2014

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2014, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 15.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 3.469 miljoen EUR en het geconsolideerd verlies (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 61 miljoen EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 31 juli 2014

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen