

Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017

Financiële resultaten in lijn met de prognose voor boekjaar 2017

- Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 3,25 EUR per aandeel (tegenover 2,86 EUR op 30.06.2016)
- Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep: -0,51 EUR per aandeel (tegenover 0,58 EUR op 30.06.2016)
- Netto resultaat – aandeel Groep: 3,06 EUR per aandeel (tegenover 1,65 EUR op 30.06.2016)
- Bevestiging van de prognose van het netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het boekjaar 2017: 6,49 EUR per aandeel
- Bevestiging van de prognose van een bruto dividend voor het boekjaar 2017, betaalbaar in 2018: 5,50 EUR per gewoon aandeel

Solide operationele prestaties:

- Aanhoudende verhuuractiviteit: heronderhandelingen en nieuwe verhuringen samen goed voor 22 000 m² en 10,1 miljoen EUR bruto gewaarborgde huurinkomsten tot aan de eerste opzegmogelijkheid¹
- Stabiele bezettingsgraad: 94,4 %
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 10,0 jaar
- Stijging van de bruto huurgelden met 4,3 % over de 12 voorbije maanden (+0,03 % bij een ongewijzigde samenstelling)
- Stijging van de waarde van de portefeuille over de zes voorbije maanden (-0,2 % bij een ongewijzigde samenstelling)

Voortzetting van het investeringsprogramma:

- Nieuwe investeringen en verbintenissen voor 58 miljoen EUR².
- Investeringsmiddelen sinds de kapitaalverhoging van mei 2015: 381 miljoen EUR, waarvan 237 miljoen EUR in zorgvastgoed² en 135 miljoen EUR in kantoren
- Geëngageerde investeringspijplijn voor de periode 01.07.2017 - 31.12.2019: 228 miljoen EUR, waarvan 100 miljoen EUR in zorgvastgoed en 118 miljoen EUR in kantoren en herbestemmingen van kantoren in appartementen, waarvan verwacht wordt dat de verkoop ongeveer 100 miljoen zal opbrengen

Actief schuldbeheer en versterking van het kapitaal:

- Hernieuwing van verscheidene kredietlijnen voor 233 miljoen EUR
- Gemiddelde schuldenlast: 2,0 % (2,4 % in 2016)
- Gemiddelde looptijd van de schuld: 5,0 jaar (4,8 jaar op 31.12.2016)
- Herinvestering van 41 % van de dividenden 2016 in nieuwe aandelen (33 miljoen EUR)
- Schuldratio: 45,0 % (43,7 % op 31.12.2016)

¹ Waaronder een nieuwe verhuring van 2 490 m² ondertekend na 30.06.2017 – zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

² Het eerstelijnszorgcentrum ECT te Tiel (NL), verworven na 30.06.2017, inbegrepen - zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheerverslag	p. 3
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 3
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 4
1.3. Evolutie van de portefeuille	p. 6
1.4. Beheer van de financiële middelen	p. 13
1.5. Commerciële resultaten	p. 17
1.6. Vastgoedportefeuille	p. 20
1.7. Investeringsprogramma 2017-2019	p. 22
1.8. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 24
1.9. Corporate Governance	p. 28
1.10. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer	p. 30
1.11. Risicobeheer	p. 31
1.12. Gebeurtenissen na 30.06.2017	p. 34
2. Verkorte financiële overzichten	p. 35
2.1. Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014	p. 36
2.2. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 38
2.3. Geconsolideerde balans	p. 42
2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio	p. 44
2.5. Kasstroomoverzicht	p. 45
2.6. Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	p. 46
2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	p. 49
3. Conformiteitsverklaring	p. 69
4. Bijlagen	p. 71
4.1. Impact van de IFRS9-, IFRS 15- en IFRS 16-normen	
4.2. Verslag van de vastgoeddeskundigen	
4.3. Verslag van de Commissaris	

De Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM) zoals bepaald door de European Securities and Markets Authority (ESMA) zijn bij hun eerste verschijning in het tekstgedeelte van dit persbericht aangeduid met een asterisk (*). De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1. Tussentijds beheerverslag

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Tijdens het eerste halfjaar van 2017 heeft Cofinimmo verder geïnvesteerd in zorgvastgoed, voornamelijk in Nederland en Duitsland. Zij verwierf meerdere eerstelijnszorgcentra, een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking en een woonzorgcentrum en leverde de bouwwerken van een zorgcentrum voor zwaar gedesoriënteerde personen op. In België is het einde van de omvormingswerken van een kantoorgebouw naar woonzorgcentrum in zicht en een nieuw akkoord voor grote renovatie- en uitbreidingswerken van een ander woonzorgcentrum werd ondertekend.

Wat de kantoren betreft, heeft een actieve commercialisering van leegstaande ruimten het mogelijk gemaakt meer dan tien miljoen EUR aan bruto huurinkomsten (tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurders)¹ veilig te stellen. In de gedecentraliseerde regio van Brussel werd het aanbod van Flex Corners[®] en Lounges[®] uitgebreid, in antwoord op de groeiende vraag naar flexibiliteit vanwege de huurders. Tegelijkertijd, voert Cofinimmo de herontwikkelingswerken van de gebouwen Belliard 40 en Kunst 19H uit en bereidt ze de herpositionering van de Vorst 23-25-site voor die begin augustus zal worden verlaten door AXA Belgium.

Sinds het begin van 2017 belopen de investeringen 81 miljoen EUR, waarvan 57 miljoen EUR in zorgvastgoed² en 22 miljoen EUR in kantoren. Sinds de kapitaalverhoging van mei 2015 werd in totaal 381 miljoen EUR geïnvesteerd, waarvan 237 miljoen EUR in zorgvastgoed¹ en 135 miljoen in kantoren.

41 % van de dividenden van 2016 werden in het eerste halfjaar van 2017 uitgekeerd in de vorm van nieuwe aandelen. Het eigen vermogen van Cofinimmo werd hierdoor met 33 miljoen EUR versterkt. De schuldratio van de Groep belooft 45,0 % op 30.06.2017. Meerdere kredietlijnen werden hernieuwd, waardoor eind juni 2017 de gemiddelde looptijd van de globale schuld op 5,0 jaar wordt gebracht. De gemiddelde schuldenlast over de eerste zes maanden van het jaar belooft 2,0 %.

Het netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep* bedraagt 69,3 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met 60,0 miljoen EUR op 30.06.2016. Het verschil kan voornamelijk verklaard worden door de stijging van de huurinkomsten tussen beide data ten gevolge van de in 2016 en 2017 gerealiseerde verwervingen. Uitgedrukt per aandeel komen deze cijfers overeen met 3,25 EUR op 30.06.2017 en op 2,86 EUR op 30.06.2016, waarbij het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat gestegen is van 20 984 249 tot 21 308 500. Het netto resultaat bedraagt 65,2 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met 34,6 miljoen EUR op 30.06.2016, hetzij 3,06 EUR per aandeel op 30.06.2017 en 1,65 EUR per aandeel op 30.06.2016.

Met betrekking tot deze resultaten en rekening houdend met de geëingageerde investeringspijplijn voor de periode 01.07.2017 - 31.12.2019 van 228 miljoen EUR, , behalve onvoorziene gebeurtenissen, bevestigt de Cofinimmo Groep de prognose voor boekjaar 2017 van het netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,49 EUR per aandeel en een bruto dividend van 5,50 EUR per gewoon aandeel.

¹ Rekening houdend met een nieuwe verhuring van 2 490 m², ondertekend na 30.06.2017 – zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Haljaarlijks Financieel Verslag.

² Het eerstelijnszorgcentrum ECT te Tiel (NL), verworven na 30.06.2017, inbegrepen - zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Haljaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	30.06.2017	31.12.2016
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 425,1	3 366,3
(x 1 000 EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Vastgoedresultaat	107 331	101 961
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	85 893	79 833
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	69 289	59 974
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	6 914	-37 482
Portefeuilleresultaat – aandeel Groep*	-11 034	12 113
Netto resultaat - aandeel Groep	65 169	34 605
	30.06.2017	31.12.2016
Operationele kosten/gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ^{1*}	1,08 %	1,08 %
Operationele marge*	81,5 %	81,7 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	10,0	10,2
Bezettingsgraad ³	94,4 %	94,5 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	6,9 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	6,4 %	6,4 %
Schuldgraad ⁶	45,0 %	43,7 %
Gemiddelde schuldenlast ^{7*}	2,0 %	2,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5,0	4,8

Gegevens per aandeel⁸

(in EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	3,25	2,86
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	0,32	-1,79
Portefeuilleresultaat* – aandeel Groep	-0,51	0,58
Netto resultaat – aandeel Groep*	3,06	1,65

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar, door de Groep worden gedragen. 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, voor leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), exclusief projectontwikkelingen.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille, exclusief projectontwikkelingen.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2017	31.12.2016
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016*	86,36	82,73
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016	90,53	86,81
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016*	86,20	82,56
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016	90,36	86,63

Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel⁵

(in EUR per aandeel)	30.06.2017 ⁶	30.06.2016 ⁷
EPRA Resultaat*	3,25	2,86
EPRA verwaterd resultaat*	3,25	2,84
(in EUR per aandeel)	30.06.2017	31.12.2016 ⁸
EPRA Netto Actiefwaarde (NAW)*	89,78	92,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	88,15	90,81
(in %)	30.06.2017	31.12.2016
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	6,0 %	6,0 %
EPRA Aangepast NIR*	6,0 %	6,0 %
EPRA Huurleegstand*	5,7 %	5,6 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,7 %	22,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	17,6 %	19,5 %

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

³ Overeenkomstig de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in aanmerking genomen bij de berekening van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 30.06.2017. Zij zouden immers een winstbevorderende impact hebben gehad.

⁴ Overeenkomstig de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in aanmerking genomen bij de berekening van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2016. Zij zouden immers een winstbevorderende impact hebben gehad.

⁵ De Commissaris controleerde of de 'Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' werden berekend volgens de definities opgenomen in de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens die gebruikt werden voor de berekening van deze indicatoren overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële overzichten opgenomen zijn.

⁶ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties die op 30.06.2017 'out-of-the-money' waren, niet opgenomen in 'EPRA Verwaterd Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' op die datum. 20 095 eigen aandelen van het stock option plan waren op 30.06.2017 'in-the-money' en werden bij de berekening van hogervermelde indicatoren in aanmerking genomen.

⁷ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' werden de in 2011 uitgegeven OTA niet in aanmerking genomen bij de berekening van het EPRA Verwaterd Resultaat op 30.06.2016, aangezien ze op deze datum 'out-of-the-money' waren.

⁸ Overeenkomstig de "EPRA Best Practice Recommendations" werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in aanmerking genomen bij de berekening van EPRA NAW en EPRA NNNAW op 31.12.2016, aangezien ze op deze datum "out-of-the-money" waren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.3. Evolutie van de portefeuille

Zorgvastgoed (totale portefeuille):

- **Investeringen in 2017: 57,3 miljoen EUR¹**
- **Desinvesteringen in 2017: 10,5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille op 30.06.2017: 1 549,3 miljoen EUR**

Zorgvastgoed in Duitsland:

- **Investeringen in 2017: 13,3 miljoen EUR**
- **Initiële huurrendementen : 6,0 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2017: 130,0 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijking:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Lüneburg**

Op 16.06.2017 verwierf de Cofinimmo Groep het woonzorgcentrum Christinenhof , hartje Lüneburg (Nedersaksen), voor 12,6 miljoen EUR. Het pand werd gebouwd in 2001. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van 6 100 m² en telt 140 bedden. De instelling is verhuurd aan een dochtervennootschap van de Korian Groep. De huidige huur is gebaseerd op een 'dubbel netto'-overeenkomst en vertegenwoordigt een bruto initieel huurrendement van 6,0 % op de gedane investering. Ze wordt geïndexeerd volgens de Duitse consumentenprijsindex. De lopende huurovereenkomst zal binnenkort vervangen worden door een nieuwe van hetzelfde type met een looptijd van 17 jaar. Er zullen renovatiewerken ondernomen worden voor ongeveer 300 000 EUR.



Woonzorgcentrum Christinenhof - Lüneburg (DE)

¹ Het eerstelijnszorgcentrum ECT te Tiel (NL), verworven na 30.06.2017, inbegrepen - zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Zorgvastgoed in Nederland:

- **Investerings in 2017: 33,6 miljoen EUR¹**
- **Initiële huurrendementen: tussen 6,1 % en 8,1 %**
- **Desinvesteringen in 2017: 10,5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2017: 172,9 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van vier eerstelijnszorgcentra²**

In de loop van het eerste halfjaar van 2017 heeft de Cofinimmo Groep vier eerstelijnszorgcentra in Nederland verworven. De centra zijn verhuurd met 'dubbel netto'-huurovereenkomsten aan verscheidene professionele zorgverleners die er hun patiënten ontvangen. Cofinimmo heeft een partnerschap afgesloten met een plaatselijk beheerder, Maron Healthcare. Deze laatste heeft als opdracht de bezettingsgraad van de gebouwen optimaal te houden over de lange termijn.

Naam	Oisterwijk Kliniek	De Voorste Stroom	Oosterstraat	De Driesten
Ligging	Oisterwijk (Tilburg)	Oisterwijk (Tilburg)	Baarn (Utrecht)	Eemnes (Utrecht)
Bovengrondse oppervlakte	1 798 m ²	1 561 m ²	1 676 m ²	1 072 m ²
Bouw-/renovatiejaar	2007	2008	2005/2011	2011
Bezettingsgraad	100 %	100 %	100 %	96 %
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten	8,9 jaar	7,5 jaar	4,8 jaar	3,8 jaar
Verwervingsprijs	4,1 miljoen EUR	3,3 miljoen EUR	2,7 miljoen EUR	2,4 miljoen EUR



Eerstelijnszorgcentrum Oosterstraat- Baarn (NL)



Eerstelijnszorgcentrum Oisterwijk - Oisterwijk (NL)

¹ Het eerstelijnszorgcentrum ECT te Tiel (NL), verworven na 30.06.2017, inbegrepen - zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

² Een vijfde centrum werd na 30.06.2017 verworven - zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

- **Verwerving van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn**

Op 24.04.2017 is de Cofinimmo Groep eigenaar geworden van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn. Dit recent gebouwde actief heeft een bovengrondse oppervlakte van 4 587 m² en telt 45 wooneenheden. Er werd een 'dubbel netto' huurovereenkomst voor 20 jaar afgesloten met de uitbater Gemiva. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De totale investering bedroeg 9,3 miljoen EUR.



Zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking - Alphen aan den Rijn (NL)

- **Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor zwaar gedesoriënteerde personen te Bavel.**

Op 24.03.2017 werden de bouwwerken van een zorgcentrum voor gedesoriënteerde personen opgeleverd. De instelling, met een oppervlakte van 2 142 m², bevindt zich in Bavel, bij Breda, en beschikt over 22 kamers. Er werd een 'dubbel netto' huurovereenkomst voor 20 jaar afgesloten met de uitbater Martha Flora. Het totale budget van de werken bedroeg 4,3 miljoen EUR. Ter herinnering: dit project kadert in het akkoord met Green Real Estate van december 2014¹.

- **Verkoop van een zorgcentrum voor senioren in Oosterhout**

Ten gevolge van een strategische toespitsing van haar activiteiten op ouderenzorg, liet de Nederlandse Stichting Elisabeth de Cofinimmo Groep kennen dat zij niet langer het assistentiewoningencentrum De Tweesprong in Oosterhout (Noord Brabant) wenste uit te baten. De Cofinimmo Groep heeft bijgevolg dit actief aan een derde partij verkocht. De transactie vond plaats op 25.04.2017. De verkoopprijs van 10,5 miljoen EUR is hoger dan de prijs die de Cofinimmo Groep in 2014 bij de verwerving van het actief neertelde. Ter herinnering: deze instelling maakte deel uit van het akkoord met Green Real Estate in december 2014².

¹ Het zorgcentrum voor gedesoriënteerde personen in Bavel maakt deel uit van vijf projectontwikkelingen waarvoor Cofinimmo in december 2014 een akkoord heeft gesloten met Green Real Estate. Zie ook ons persbericht van 17.12.2014 op onze website.

² Het assistentiewoningencentrum in Oosterhout maakte deel uit van acht activa in uitbating waarvoor Cofinimmo in december 2014 een akkoord sloot met Green Real Estate. Zie ook ons persbericht van 17.12.2014 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Zorgvastgoed in België:

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2017: 8,6 miljoen EUR**
- **Initiële huurrendementen: tussen 6,0 % en 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2017: 835,7 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijking:

- **Ondertekening van een akkoord voor de uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Rijmenam**

Cofinimmo ondertekende een akkoord met de uitbater Senior Living Group (Korian Groep) met betrekking tot de uitbreiding en de renovatie van het woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam. Het project zal in twee fasen verlopen. De eerste fase bestaat uit de bouw van een uitbreiding op een perceel dat naast de bestaande site ligt. In een tweede fase zal het huidige gebouw gedeeltelijk afgebroken en heropgebouwd worden. Tussen beide fasen zullen de bewoners van het oude gebouw naar de nieuwe uitbreiding verhuizen. De verwervingsprijs van het bijkomend perceel en het geraamde budget voor de werken bedragen samen 16 miljoen EUR. De werken zullen van start gaan in de loop van het derde kwartaal 2017. Hun oplevering is voorzien voor eind 2020. Op dat moment zal Cofinimmo een 'triple netto'-huurovereenkomst van 20 jaar met Senior Living Group ondertekenen. De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 6,0 %. Naar aanleiding van deze herontwikkeling zal het woonzorgcentrum Zonneweelde 17 100 m² groot zijn. Dit betekent een bijkomende oppervlakte van 5 577 m².

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Kantoren:

- **Heronderhandelingen en nieuwe verhuringen in 2017: 22 000 m²¹**
- **Investerings in 2017: 22,3 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2017: 1 294,8 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Beveiliging van 9,1 miljoen EUR bruto aan huurinkomsten²**

In de loop van het eerste halfjaar van 2017 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen voor meer dan 19 500 m² kantoren ondertekend, samen goed voor 9,1 miljoen EUR aan gewaarborgde huurinkomsten (tot aan de eerste opzeggingsdatum).

De meest significante transacties zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Gebouw	Type transactie	Oppervlakte
West-End – Brussel Periferie	Heronderhandeling	4 002 m ²
Avenue Building - Antwerpen	Heronderhandeling	2 791 m ²
Wet 34 – Brussel CBD	Verhuur	1 112 m ²
Leuvensesteenweg 325 – Brussel Periferie	Verhuur	955 m ²
The Gradient – Brussel Gedecentraliseerd	Verhuur	740 m ²
Garden Square – Antwerpen	Verhuur	588 m ²

De gemiddelde herziening van de huurinkomsten in het kader van heronderhandelingen en nieuwe verhuringen bedroeg -2,2 %.

Er werd een lichte daling van de bezettingsgraad (-0,5 %) van de kantorenportefeuille tijdens het halfjaar vastgesteld.

- **Opening van een Lounge® in het gebouw The Gradient**

In juni 2017 opende Cofinimmo de tweede 'Lounge® by Cofinimmo'. Ten gevolge van het succes van de Lounge® in het Park Lane Business Park (Brussel Periferie), besloot de Groep het concept ook in het gebouw The Gradient (Brussel Gedecentraliseerd) toe te passen. De werkruimtes van de Lounges® zijn ingericht om zo goed mogelijk aan de actuele verwachtingen qua flexibiliteit, connectiviteit en gebruiksvriendelijkheid van kantoorgebruikers te beantwoorden. Kwaliteitsuitrustingen worden er ter beschikking gesteld: vergaderzalen, coffee corner, cateringzone, ontspanningszone,.... Alle ruimten worden ter plaatse beheerd door een 'Community Manager' van Cofinimmo.

Tegelijkertijd werden drie nieuwe Flex Corner® geopend in de loop van het eerste halfjaar van 2017 in de gebouwen Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd), Vorst 36 (Brussel Gedecentraliseerd) en Waterloo Office Park J (Brussel Satellieten). Deze oplossing voor flexibele verhuring wordt voortaan in zeven gebouwen van de portefeuille van de Groep aangeboden. Het doel ervan is te voorzien in de behoeften van kleine en middelgrote ondernemingen, start-ups en tijdelijke structuren die op zoek zijn naar kleine kantoorruimten voor een bepaalde periode.

¹ Waaronder de nieuwe verhuring van 2 490 m², ondertekend na 30.06.2017 – zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

² Een bijkomende verhuring van 2 490 m² werd na 30.06.2017 ondertekend – zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 30.06.2017' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

- **Vorst 23-25-site**

De huurder AXA Belgium zal de site begin augustus verlaten.

Het hoofdgebouw Vorst 25, werd in april 2016 aan de Amerikaanse regering verkocht, onder voorbehoud dat de stedenbouwkundige autoriteiten de toelating geven omtrent de verplaatsing naar deze site van haar ambassades aan het Belgisch Koninkrijk en aan de Europese Unie die momenteel in het stadscentrum gelegen zijn.

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft ervoor gekozen een procedure op te starten om de site en het bestaande gebouw in te schrijven op een beschermingslijst. De Amerikaanse regering heeft meegedeeld dat het initiatief om het bestaande gebouw op te nemen op een beschermingslijst niet overeenkomt met het doel van de Amerikaanse regering om hun nieuwe ambassade op deze locatie te vestigen. Dit project veronderstelt een veel kleiner gebouw met een hogere energieprestatie, adequate beveiliging en dat beantwoordt aan een duurzaamheidsbeleid voor deze site en zijn omgeving. Cofinimmo is van plan haar eigen argumenten tegen de inschrijving als 'monument' op de beschermingslijst, waarvan zij op de hoogte werd gesteld, te laten gelden.

Vorst 25, Vorst 23 en het terrein Tenreuken (waarvan de twee laatste bestemd zijn voor nieuwe woningprojecten) werden op een voorzichtige wijze in de balans van Cofinimmo gewaardeerd, gezien de onzekerheid die de herpositionering van de site momenteel overschaduwde.

- **Begin van de herontwikkelingswerken van het Kunst 19H-gebouw**

Het bestaande gebouw, dat leegstaat sinds eind januari 2017, zal volledig worden gesloopt. Het nieuwe project, waarvoor een architectuurwedstrijd werd uitgeschreven, voorziet integrale glasgevels, met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanuit de Jozef II-straat. Het zal 8 600 m² moderne en moduleerbare kantoren aanbieden, verdeeld over acht verdiepingen, en met een vrije plafondhoogte van bijna drie meter. Op het dak zal een terras worden ingericht. De Groep ambieert een BREEAM 'Excellent' milieucertificaat voor dit project. De werken zouden beëindigd moeten zijn in de loop van het vierde kwartaal van 2019. Het geraamde budget bedraagt 24,2 miljoen EUR, BTW inbegrepen.



Kunst 19H - Brussel CBD : beoogde situatie na werken

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Vastgoed van distributienetten:

- **Investeringen in 2017: 1,0 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2017: 2,5 miljoen EUR**
- **Portefeuille vastgoed van distributienetten op 30.06.2017: 551,7 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van negen pubs/restaurants van de Pubstone portefeuille**
Tijdens het eerste halfjaar van 2017 verkocht de Cofinimmo Groep negen pubs/restaurants van de Pubstone portefeuille voor een totaal bedrag van 2,0 miljoen EUR. Er werd een gemiddelde meerwaarde gerealiseerd van 54,6 % ten opzichte van de investeringswaarde van de activa op 31.12.2016. Op 30.06.2017, zijn op een totale portefeuille van 997 vestigingen 31 vestigingen te koop, aangezien ze momenteel niet verhuurd zijn (15) of vóór het einde van het jaar zullen zijn (16) ten gevolge van de optie die AB InBev heeft om de huur op te zeggen.
- **Verkoop van een verzekeringsagentschap van de Cofinimur I portefeuille**
Tijdens het eerste halfjaar van 2017 verkocht de Cofinimmo Groep een verzekeringsagentschap in Toulouse van de Cofinimur I portefeuille. De verkoopprijs bedroeg 0,5 miljoen EUR. Dit is hoger dan de investeringswaarde van het actief op 31.12.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.4. Beheer van de financiële middelen

1.4.1. Financiering

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Dividenduitkering 2016 in de vorm van nieuwe aandelen**

Naar aanleiding van het voorstel om het dividend 2016 in de vorm van nieuwe gewone aandelen uit te keren, kozen 41 % van de aandeelhouders van Cofinimmo voor het herbeleggen van hun dividenden 2016 in nieuwe gewone aandelen. Zodoende kon het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap stijgen met 33,2 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen werd vastgelegd op 103,95 EUR. Ter herinnering: de slotkoers van het Cofinimmo aandeel op 30.06.2017 bedroeg 107,65 EUR.

- **Vernieuwing van kredietlijnen**

De volgende kredietlijnen werden in de loop van het eerste halfjaar van 2017 vernieuwd:

- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vaste rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 100 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 62 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 21 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar.

- **Afsluiting van renteswaps**

Nieuwe IRS (Interest Rate Swaps) werden afgesloten voor een notioneel bedrag van 100 miljoen EUR die de periode 2023-2025 afdekken.

1.4.2. Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 30.06.2017 bedroegen de geconsolideerde schulden van de Cofinimmo Groep 1 577,0 miljoen EUR. Ze bestonden uit:

- 448,9 miljoen EUR van vier niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
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
Cofinimmo NV	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70,0	99,092 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

- 54,9 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green & Social Bonds':

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 213,5 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo	219,3	100 %	143,4843	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

- 424,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 378,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 46,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 425,0 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij tien banken;
- 3,1 miljoen EUR, een bedrag dat overeenstemt met de geactualiseerde minimumcoupon van de aandelen terugbetaalbaar in obligaties die Cofinimur I in december 2011 uitgifte;
- 7,1 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi en ontvangen huurwaarborgen).

Op 30.06.2017 bedroeg de geconsolideerde kortlopende schuld van Cofinimmo 529,2 miljoen EUR, waarvan:

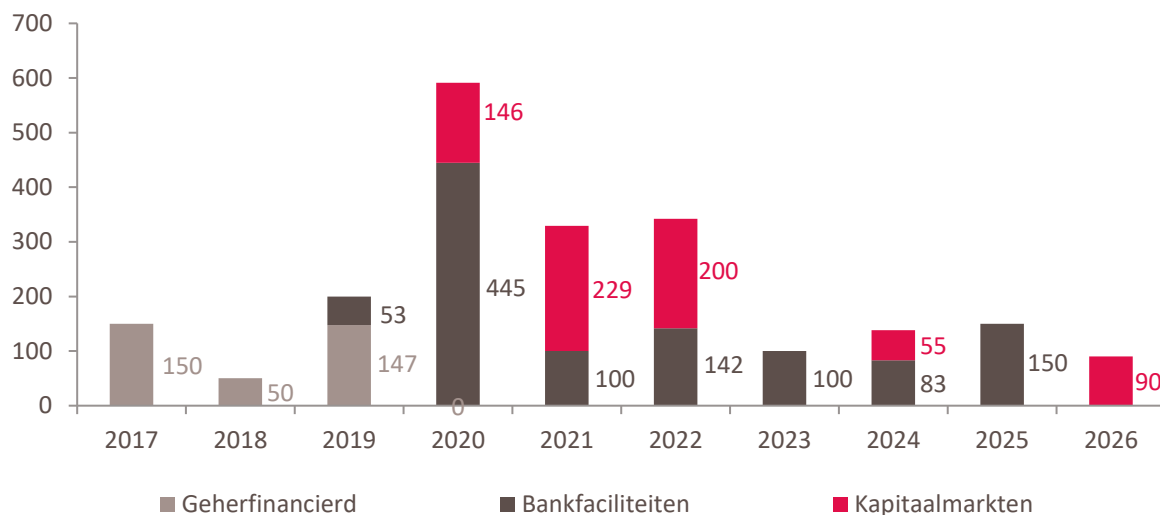
- 50,0 miljoen EUR obligaties uitgegeven in 2013;
- 378,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- 100,5 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen;
- 0,2 miljoen EUR aan andere leningen (hoofdzakelijk debetsaldi).

De totaliteit van deze kortlopende financiële schulden t.b.v. 529,2 miljoen EUR, is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaalbedrag van 954,0 miljoen EUR op 30.06.2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ (in miljoen EUR)



De vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn zijn gespreid tot in 2026. Na aftrek van de integrale afdekking van het handelspapier in omloop en van het renovatie- en investeringsprogramma, zijn alle schulden die in 2017 en 2018 vervallen, evenals 74 % van diegene die in 2019 vervallen, geherfinancierd,.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 30.06.2017 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio² van Cofinimmo bedraagt 45,0 % (tegenover 43,7 % op 31.12.2016). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De *Loan-to-Value* schuldratio³ bedraagt daarentegen 45,2 % op 30.06.2017.

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

Looptijd van de schuld

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 4,8 jaar op 31.12.2016 naar 5,0 jaar op 30.06.2017.

¹ Deze vervalkalender neemt het kapitaal van de financiële verbintenissen op en sluit de betaling van de interesten uit (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijke basis).

² Wettelijke ratio berekend volgens de GVV-regelgeving zoals: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

³ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasing.

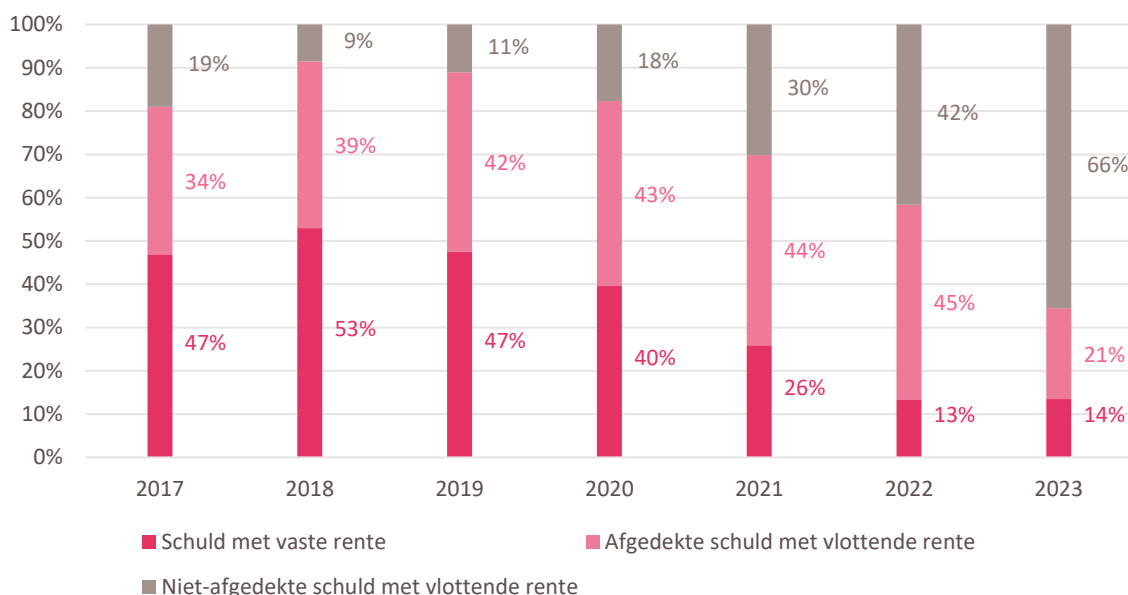
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 2,0 % voor het eerste halfjaar van 2017, in vergelijking met 2,4 % in 2016.

Voor de volgende jaren zien, bij ongewijzigde schuld, het aandeel van de schuld aan vaste rente, diegene van de schuld aan vlottende rente die onderworpen is aan een afdekking door 'Interest Rate Swaps' (IRS) en diegene van de schuld aan vlottende rente die niet onderworpen is aan een afdekking, er als volgt uit:



Bij constante schuld is het renterisico voor ten minste 70 % afgedekt tot eind 2021.

1.4.3. Afdekking van het renterisico

Cofinimmo sloot in 2016 een overeenkomst voor de verkoop van het Vorst 25-gebouw tegen betaling in vreemde valuta (USD). Deze verkoop is echter onderworpen aan het verkrijgen door de koper van vergunningen van administratieve aard. Om zich in te dekken tegen koersschommelingen van de valuta tegenover de euro, verwierf Cofinimmo twee verkoopopties van deze valuta tegen euro, wat een minimumprijs in euro garandeert voor het goed, zonder dat het bedrag in euro een zeker plafond kan overschrijden.

1.4.4. Financiële rating

Eind maart 2017 bevestigde het ratingbureau S&P de financiële notering van Cofinimmo: BBB op lange termijn (stabiele outlook) en A-2 op korte termijn. Op basis van de hoge beschikbare liquiditeiten op de kredietlijnen, werd de liquiditeit van de Groep geherwaardeerd als sterk.

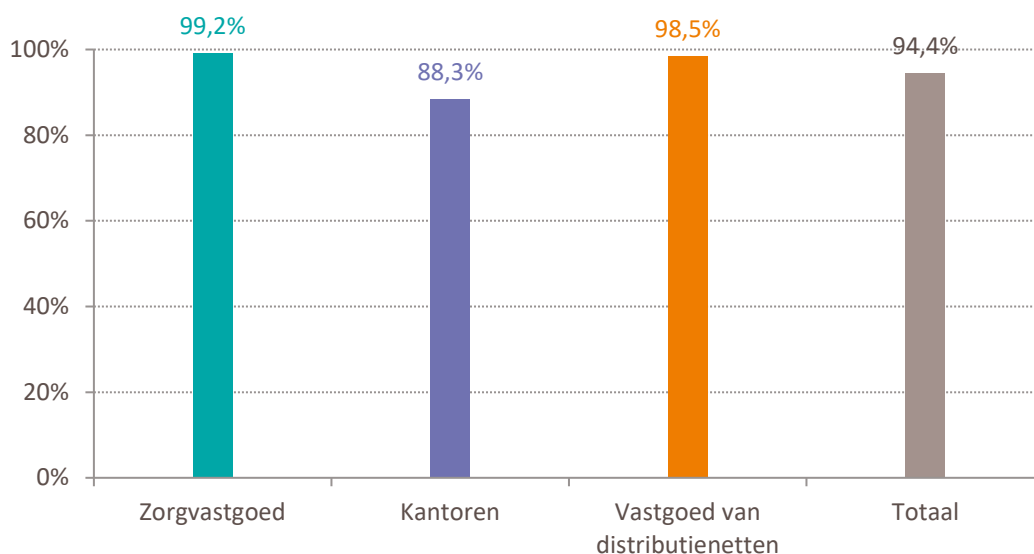
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.5. Commerciële resultaten

1.5.1. Bezettingsgraad (Berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande ruimten, op basis van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.



1.5.2. Belangrijkste huurders

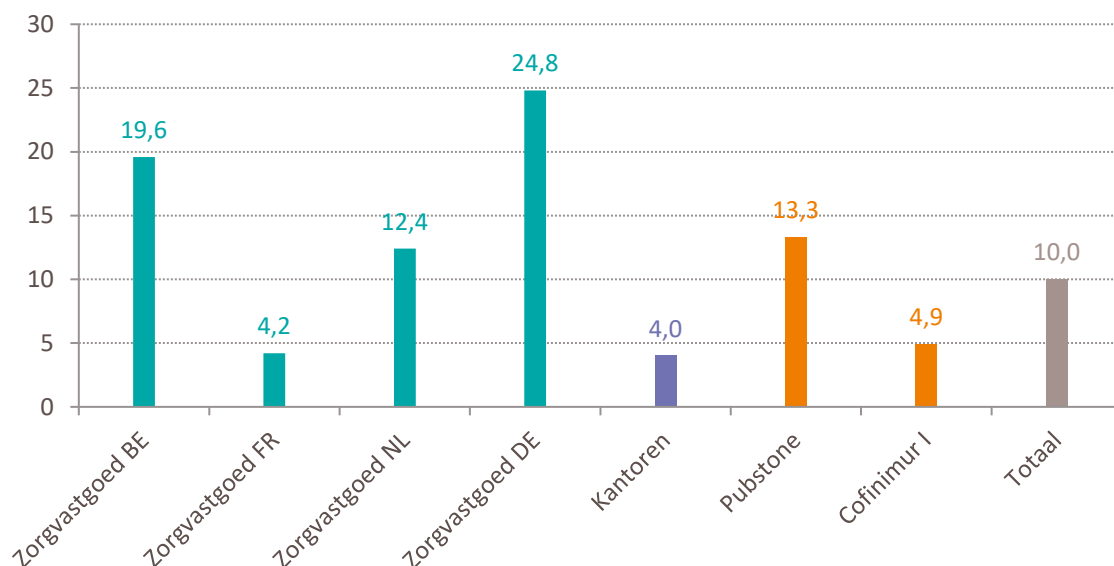
Huurders	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Korian Groep	15,5 %	11,2
AB InBev	13,0 %	13,3
Armonea	10,7 %	19,6
Belgische overheidssector	5,5 %	12,4
AXA Groep	5,4 %	0,1
Top 5 huurders	50,1 %	12,5
Internationale overheidssector	4,2 %	4,0
ORPEA	4,1 %	9,1
MAAF	3,4 %	4,9
Aspria	3,0 %	27,5
IBM Belgium	1,5 %	1,7
Top 10 huurders	66,3 %	11,8
Top 20 huurders	75,4 %	11,2
Overige huurders	24,6 %	6,2
TOTAAL	100 %	10,0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.5.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

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



Indien geen enkele opzegoptie 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 10,9 jaar.

1.5.4. Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	48,2 %
Zorgvastgoed	29,9 %
Kantoren (openbare sector)	4,2 %
Kantoren (private sector)	0,5 %
Vastgoed van distributienetten Pubstone	13,1 %
Overige	0,5 %
Huurcontracten 6-9 jaar	5,9 %
Zorgvastgoed	1,3 %
Kantoren	2,5 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,9 %
Overige	0,2 %
Huurcontracten < 6 jaar	45,9 %
Zorgvastgoed	11,0 %
Kantoren	33,4 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,5 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.5.5. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto huurinkomsten op 30.06.2017 (x 1 000 EUR)	Bruto huurinkomsten op 30.06.2016 (x 1 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed BE	24 782	24 199	2,41 %	+2,16 %
Zorgvastgoed DE	4 233	3 153	34,25 %	+1,26 %
Zorgvastgoed FR	12 881	12 622	2,05 %	+0,53 %
Zorgvastgoed NL	5 064	3 549	42,69 %	+0,34 %
Kantoren	39 404	38 293	2,90 %	-1,46 %
Vastgoed van distributienetten	18 682	18 824	-0,75 %	+0,04 %
Overige	965	1 030	-6,31 %	-6,21 %
TOTALE PORTEFEUILLE	106 011	101 670	4,27 %	+0,03 %

Bij een ongewijzigde samenstelling is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden stabiel gebleven (+0,03 %): de negatieve impact van vertrekken (-2,84 %) en heronderhandelingen (-0,24 %) is getemperd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,46 %) en nieuwe verhuringen (+1,65 %).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.6. Vastgoedportefeuille

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde.</i>		
(x 1 000 000 EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 567,0	3 367,8
Projecten en grondreserve	-109,7	-74,1
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 457,3	3 293,7
Contractuele huurinkomsten	225,7	217,4
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,5 %	6,6 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	239,2	229,1
Bruto rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	7,0 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,4 %	94,9 %

Op 30.06.2017 bevat de rubriek 'Projecten en grondreserve' voornamelijk de kantoorgebouwen Belliard 40 en Kunst 19H in heropbouw, evenals projecten in zorgvastgoed, waarvan de voornaamste gelegen zijn te Brussel (Woluwe 106-108) en Heerlen (Nederland).

Gebouwen	Oppervlakte van de bovenbouw (in m²)	Contractuele huren (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x 1 000 EUR)
Kantoren	531 790	78 178	86,6 %	90 275	86 451
Kantoren waarvan de huren werden overgedragen	102 725	13 407	99,9 %	13 416	13 416
Subtotaal kantoren	634 515	91 585	88,3 %	103 691	99 867
Zorgvastgoed	720 117	95 078	99,2 %	95 826	98 747
Pubstone	346 868	29 437	98,7 %	29 832	27 726
Cofinimur I	59 300	7 752	97,6 %	7 940	8 212
Overige	15 830	1 865	100,0 %	1 865	1 601
Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden overgedragen	1 776 630	225 717	94,4 %	239 154	236 153
Projecten & renovaties	35 840				
Grondreserve		40		40	40
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE	1 812 470	225 757	94,4 %	239 194	236 193

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode ¹	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 549 274	45,2 %	+0,7 %	45 608	45,8 %
Duitsland	130 000	3,8 %	-0,3 %	4 021	4,1 %
België	835 726	24,4 %	+1,4 %	24 383	24,4 %
Frankrijk	410 672	12,0 %	-0,6 %	12 673	12,7 %
Nederland	172 876	5,0 %	+0,9 %	4 531	4,6 %
Kantoren	1 294 784	37,8 %	-1,5 %	34 517	34,7 %
Brussel Leopold/Louiza	405 316	11,8 %	+2,7 %	8 812	8,8 %
Brussel Centrum/Noord	101 503	3,0 %	-1,8 %	2 713	2,7 %
Brussel Gedecentraliseerd	472 289	13,8 %	-5,6 %	13 751	13,8 %
Brussel Periferie & Satellieten	128 060	3,7 %	-4,5 %	3 176	3,2 %
Antwerpen	68 272	2,0 %	+1,5 %	2 163	2,2 %
Overige regio's	119 344	3,5 %	+3,3 %	3 902	4,0 %
Vastgoed van distributienetten	551 656	16,1 %	-0,1 %	18 118	18,2 %
Pubstone - België	283 760	8,3 %	+0,1 %	9 406	9,4 %
Pubstone - Nederland	141 626	4,1 %	-0,3 %	4 878	4,9 %
Cofinimur I - Frankrijk	126 270	3,7 %	-0,2 %	3 834	3,9 %
Overige	29 346	0,9 %	+9,1 %	1 331	1,3 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 425 060	100 %	-0,23 %	99 574	100 %

Rendement per segment	Zorgvastgoed BE + FR	Zorgvastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Overige	Totaal
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,0 %	6,6 %	8,3 %	6,4 %	5,9 %	6,4 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	5,9 %	6,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,8 %	6,4 %

¹ Bij constante samenstelling ('like-for-like').

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

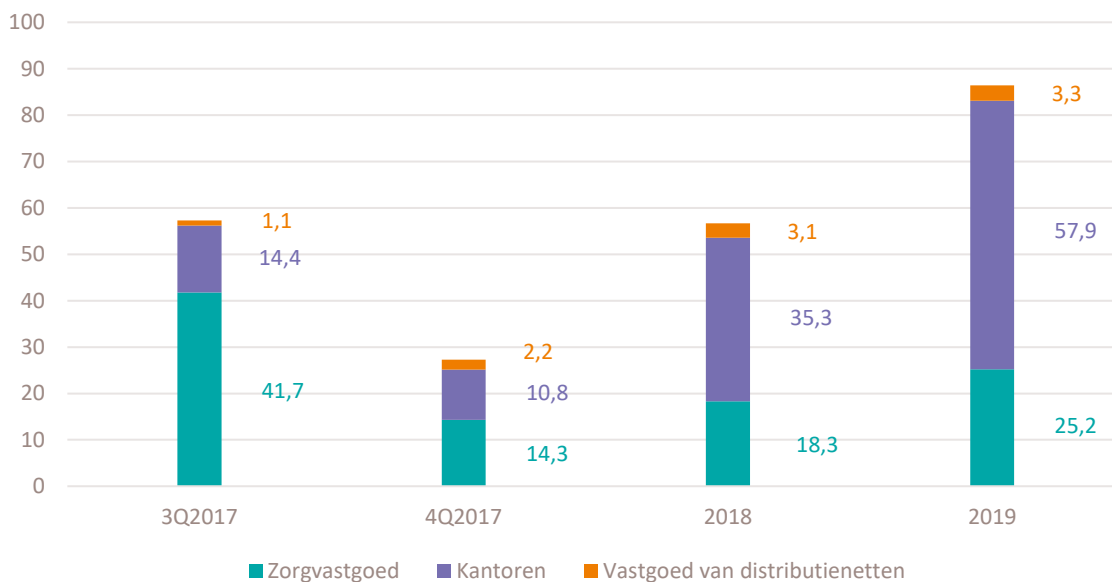
Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.7. Investeringsprogramma 2017-2019

Het investeringsprogramma van Cofinimmo voor de periode 01.07.2017 - 31.12.2019 belooft in totaal 227,7 miljoen EUR, waarvan:

- 99,5 miljoen EUR in het segment van het zorgvastgoed;
- 118,5 miljoen EUR in het segment van de kantoren, voor de herontwikkelingen van kantoren of omvormingen naar appartementen, waarvan de verkoop ongeveer 100 miljoen EUR zou opleveren;
- 9,7 miljoen EUR in het segment van het vastgoed van distributienetten.

In miljoen EUR:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

De belangrijkste werven voor de periode 01.07.2017 - 31.12.2019 zijn opgenomen in de twee onderstaande tabellen.

Zorgvastgoed:

Alle te bouwen/uit te breiden/te renoveren zorginstellingen zijn voorverhuurd.

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	Oppervlakte (extra)	(Voorzien) einde van de werken
België					
Woluwe 106-108 - Brussel	Vivalto	Omvorming van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum	151	8 422 m ²	T4 2017
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 2	+ 500 m ²	T4 2018
Zonnewende – Aartselaar	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 13 assistentie woningen	+ 3 500 m ²	T4 2018
Zonneweelde – Rijmenam	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 32 bedden + 21 assistentiewoningen	+ 5 577 m ²	T4 2020
Frankrijk					
Domaine de Vontes – Esvres sur Indre	Inicéa	Renovatie en uitbreiding	+ 60	+ 2 214 m ²	T4 2018
Nederland					
Plataan - Heerlen	Sevagram	Renovatie	133	14 700 m ²	T3 2017
Duitsland					
Brühl – Chemnitz	Azurit	Renovatie en uitbreiding	+ 14	+ 222 m ²	T2 2019

Kantoren:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
The Gradient	Renovatie verdieping +4	2 900 m ²	T3 2017
The Gradient	Renovatie verdieping +6 en gespecialiseerde technische lokalen	1 455 m ²	T4 2017
Belliard 40	Afbraak en heropbouw van kantoren	20 000 m ²	T1 2018
Tenreuken	Bouw van appartementen	11 800 m ²	T3 2019
Kunst 19H	Afbraak en heropbouw van kantoren	8 600 m ²	T4 2019
Bourget 40	Renovatie	14 250 m ²	T4 2019
Serenitas	Volledige renovatie gebouw B en gedeeltelijke renovatie gebouw C	10 274 m ²	T2 2020
Vorst 23	Omvorming naar residentieel gebouw	23 000 m ²	T1 2021

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.8. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

1.8.1. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)			
Hoogste	115,25	114,65	110,83
Laagste	103,40	92,12	90,15
Bij afsluiting	107,65	108,65	98,41
Gemiddelde	107,43	105,77	99,52
Dividendrendement¹	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Bruto return² (op 6/12 maanden)	4,1 %	14,1 %	11,2 %
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	40 453	46 619	46 900
Totaal volume	5 137 495	12 027 768	12 006 493
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	20 625 041	20 300 773	20 294 264
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	2 220 286	2 205 679	1 997 159
Free float zone	90 %	95 %	100 %

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2017	COFP1 31.12.2016	COFP2 30.06.2017	COFP2 31.12.2016
Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)				
Bij afsluiting	127,00	127,00	110,00	151,00
Gemiddelde	127,00	126,65	104,53	100,11
Dividendrendement¹	5,0 %	5,0 %	6,1 %	6,4 %
Bruto return² (op 6/12 maanden)	5,0 %	5,5 %	-21,1 %	58,9 %
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁴	0	16	44	22
Totaal volume	0	16	349	178
Aantal aandelen	395 011	395 048	288 550	290 505
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	50 166	50 171	31 741	43 866

¹ Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ Exclusief eigen gewone aandelen.

⁴ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

De obligaties

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 50 miljoen EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	102,9	103,7	100,6	101,6
Gemiddelde	103,8	104,4	101,1	102,1
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	2,4 %	2,3 %	0,7 %	0,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6 %	3,6 %	2,8 %	2,8 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	3,6	3,6	2,8	2,8
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	2,5	2,5	1,9	1,9
Aantal effecten	1 400	1 400	500	500

	Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	101,4	102,4	95,7	99,6
Gemiddelde	102,0	102,2	95,6	nvt
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	1,6 %	1,4 %	2,2 %	1,7 %
Effectief rendement bij de uitgifte	1,9 %	1,9 %	1,7 %	1,7 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto (per schijf van 100 000 EUR)	1,9	1,9	1,7	1,7
Netto (per schijf van 100 000 EUR)	1,3	1,3	1,2	1,2
Aantal effecten	1 900	1 900	700	700

	Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)		
Bij afsluiting	99,3	100,2
Gemiddelde	99,5	100,0
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	2,1 %	2,0 %
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0 %	2,0 %
Interestcoupon (in %)		
Bruto	2,0	2,0
Netto	1,4	1,4
Aantal effecten	550	550

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

De converteerbare obligaties

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)		
Bij afsluiting	142,1	141,8
Gemiddelde	140,8	142,3
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,8 %	0,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2 %	0,2 %
Interestcoupon (in %)		
Bruto (per schijf van 146,00 EUR)	0,2	0,2
Netto (per schijf van 146,00 EUR)	0,1	0,1
Aantal effecten	1 502 196	1 502 196
Conversieprijs (in EUR)	143,5	146,0

1.8.2. Dividend van het boekjaar 2017

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt het dividendvoorzicht voor het boekjaar 2017 zoals dit werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016, behouden. Het bedraagt 5,50 EUR bruto (3,85 EUR netto) per gewoon aandeel en 6,37 EUR bruto (4,459 EUR netto) per bevoorrecht aandeel, rekening houdend met de roerende voorheffing van 30 %.

1.8.3. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de Statuten werden tijdens het eerste halfjaar van 2017 twee nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte aandelen te converteren in gewone aandelen. Tijdens deze periodes werden in totaal 1 992 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 816 205 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 683 561 bevoorrechte aandelen in omloop. Cofinimmo beschikt over een aankoopoptie van deze aandelen, waarvan zij in 2019 gebruik kan maken aan de uitgifteprijs van respectievelijk 107,89 EUR en 104,40 EUR voor de series COFP1 en COFP2.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.8.4. Aandeelhouderschap

Op 18.07.2017 heeft de groep BlackRock, Inc. Cofinimmo op de hoogte gebracht van haar respectievelijke deelneming van meer dan 5 % in het kapitaal van de Groep.

Vennootschap	Aandelen gewone	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrecht)	%
BlackRock, Inc. Groep	1 116 385	0	1 116 385	5,23 %
Cofinimmo Groep	42 374	0	42 374	0,20 %
Totaal aantal uitgegeven aandelen	20 667 313	683 561	21 350 874	100 %

1.8.5. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2017	09.11.2017
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2017	08.02.2018
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2017	06.04.2018
Publicatie Duurzaamheidsverslag 2017	06.04.2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2018	26.04.2018
Gewone Algemene Vergadering voor 2017	09.05.2018
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2018	26.07.2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2018	08.11.2018
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.9. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake Corporate Governance na te leven en blijft haar methodes omtrent de principes, praktijken en eisen op dit vlak continu evalueren. 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 respectievelijke leden staat vermeld in het hoofdstuk “Corporate governanceverklaring” van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

1.9.1. Toestemming tot het verhogen van het maatschappelijk kapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe toelating verleend, voor vijf jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017, om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen, tot een bedrag van ten hoogste:

- a) 1 127 000 000 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen;
- b) 225 000 000 EUR, voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die hierboven niet bedoeld zijn.

met dien verstande dat, tijdens de periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de beslissing, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1 127 000 000 EUR in totaal.

1.9.2. Benoemingen

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft onderstaande personen (her)benoemd tot lid van de Raad van Bestuur van Cofinimmo, met onmiddellijke ingang:

Naam, voornaam	Type mandaat	Beslissing genomen door de GAV	(Nieuwe) Einddatum mandaat
Archer-Topper, Inès	Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen	Mandaatvernieuwing	12.05.2021
Roels, Françoise	Afgevaardigd Bestuurder	Mandaatvernieuwing	12.05.2021
Scalais, Cécile	Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen	Nieuw mandaat	12.05.2021
van Rijckevorsel, Jacques	Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen	Nieuw mandaat	12.05.2021

¹ Zie ons Corporate governancecharter op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Het mandaat van de heer André Bergen, onafhankelijk Bestuurder sinds 2010 en Voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2011, verliep op het einde van de Algemene Vergadering van 10.05.2017. Om persoonlijke redenen en overeenkomstig zijn wensen, werd zijn mandaat niet vernieuwd. De Raad van Bestuur besliste om het voorzitterschap van de Raad van Bestuur vanaf die datum toe te vertrouwen aan de heer Jacques van Rijckevorsel.

1.9.3. Mandaatvernieuwing van de Commissaris

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft het voorstel goedgekeurd om het mandaat van de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, erkend revisor, met maatschappelijke zetel te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J, te vernieuwen tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die in 2020 zal worden gehouden. Ze heeft tevens het voorstel goedgekeurd om het jaarlijks ereloon van de Commissaris vast te leggen op 140 000 EUR¹, exclusief BTW en onkosten, en jaarlijks indexeerbaar in functie van de gezondheidsindex.

¹ Dit bedrag omvat de erelonen voor de speciale opdrachten die op datum van de Algemene Vergadering gekend zijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.10. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer

1.10.1. Publicaties

Op 07.04.2017 publiceerde Cofinimmo, voor het derde jaar op rij, een Duurzaamheidsverslag. Zij ontving een extern getuigschrift voor de naleving in dit rapport van de GRI Standards-richtlijnen¹, optie 'Core'.

Tegelijkertijd publiceerde Cofinimmo op haar website de gegevens met betrekking tot het elektriciteits- en gasverbruik van 2016 voor de volledige kantorenportefeuille (tegenover 97 % in 2015), 64 % van de zorgvastgoedportefeuille (tegenover 43 % in 2015) en 2 % van de portefeuille van pubs-restaurants (tegenover 1 % in 2015). Ook de gegevens voor het waterverbruik en de afvalproductie werden hierin opgenomen, alles volgens de EPRA prestatie-indicatoren².

1.10.2. Milieucertificaten en -labels

De externe audit over de operationele toepassing van het managementsysteem leidde tot geen enkele opmerking, waardoor de ISO 14001:2004-certificering kon verlengd worden.

Begin maart 2017 ontving Cofinimmo BREEAM 'In Use'-certificaten met een rating 'Good' of 'Very Good' voor het beheer van zes kantoorgebouwen. Zij ontving op 10.04.2017 het 'BREEAM Interim - Design Stage'-certificaat met de rating 'Excellent' voor het renovatieproject van het kantoorgebouw Kunst 19H. Met dit certificeringssysteem streeft de Groep een dubbel doel na: enerzijds de milieuprestaties van haar gebouwen continu verbeteren en anderzijds, hun commerciële aantrekkingskracht verhogen.

1.10.3. Mobiliteit

Sinds januari 2017 zijn de eerste voertuigen die in het kader van de nieuwe mobiliteitspolitiek van Cofinimmo werden besteld, in het verkeer gebracht. Ter herinnering: Cofinimmo zette eind 2016 deze 'policy', met de notie 'ecoscore' en die alternatieve mobiliteit promoot, op. Met dit initiatief hoopt zij haar personeel aan te sporen tot het gebruik van alternatieve transportmiddelen en aldus de CO₂-uitstoot van haar vloot te verminderen.

1.10.4. Innovatie

Begin juni 2017 sloot Cofinimmo de aanbestedingsfase voor het renovatieproject van het kantoorgebouw Kunst 19H te Brussel af. Dit project zal deel uitmaken van de gebouwen die gefinancierd worden door de 'Green & Social Bonds', die zij in december 2016 uitbracht. Voor dit project zal de Groep gebruik maken van een nieuwe tool bij gebouwenontwikkeling, de Building Information Modelling (BIM). Dit is een software die, op basis van intelligente en gestructureerde parameters, gebruik maakt van een of meerdere virtuele 3D-modellen die tijdens de volledige levenscyclus van een gebouw gebruikt worden. Deze modellen maken het mogelijk het gebouw virtueel te bouwen voorafgaandelijk de fysieke bouw en aldus realisatiefouten te vermijden.

¹ Global Reporting Initiative. NGO opgericht om een referentiestelsel van indicatoren op te stellen waardoor de voortgang van de programma's inzake duurzame ontwikkeling van bedrijven kan worden gemeten (www.globalreporting.org).

² European Public Real Estate Association. Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen (www.epra.com).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.11. Risicobeheer

Hieronder volgen de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo bij haar activiteiten blootgesteld is. Voor een meer uitgebreide analyse van het risicobeheer wordt verwezen naar de pagina's 2 tot 9 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016.

Risico verbonden aan de algemene economische situatie

De activiteiten van Cofinimmo worden deels beïnvloed door de algemene economische situatie. Een dalende economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de gebouwen 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 30.06.2017 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 10,0 jaar), de diversificatie van de huurdersportefeuille (536 klanten) en de aanwezigheid in de kantorenportefeuille van meer dan 20 % huurders die tot de openbare sector behoren. Bovendien zijn het zorgvastgoed en de *sale and lease back* transacties met AB InBev en MAAF minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur dan de kantorensector.

Risico op huurleegstand

De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo is voor 99,2 % verhuurd, voornamelijk op basis van lange termijnhuurovereenkomsten: over het algemeen voor een initiële looptijd van 12 jaar in Frankrijk, van 15 jaar in Nederland, van 25 of 30 jaar in Duitsland en van 27 jaar in België. Op 30.06.2017 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 4,2 jaar in Frankrijk, 12,4 jaar in Nederland, 19,6 jaar in België en 24,8 jaar in Duitsland.

Sinds 2008 wordt de Brusselse kantorenmarkt geconfronteerd met een belangrijke huurleegstand die stilaan vermindert. Op 30.06.2017 heeft de leegstand in Brussel 9,3 % bereikt (bron: CBRE). De leegstand in de kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 11,7 % op 30.06.2017. 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.

Op 30.06.2017 zijn 98,7 % van de pubs/restaurants voor een gemiddelde resterende minimum looptijd van 13,3 jaar verhuurd aan AB InBev. Anderzijds zijn 97,6 % van de verzekeringsagentschappen verhuurd aan MAAF of GMF voor een gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar .

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Solvabiliteitsrisico van de huurders

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2017 vertegenwoordigt de top vijf van de belangrijkste klanten 50,2 % van de huurinkomsten. 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 ontwikkelingsactiviteiten

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

Wanneer ze investeringen bestudeert, maakt ze bepaalde ramingen met betrekking tot de economische, markt- en andere voorwaarden, inclusief ramingen aangaande de waarde of de potentiële waarde van een 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 uitbating 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 variatie in de reële waarde van de gebouwen

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op 30.06.2017 zou een waardevariatie van 1 % van de vastgoedportefeuille een impact van 34,3 miljoen EUR op het netto resultaat en van 1,61 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel hebben. Ze zou eveneens een impact van circa 0,5 % op de schuldgraad hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Liquiditeits- en financieringsrisico

Dankzij een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en ruime bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo telt een 11 bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldagen van de kredieten, kunnen de meest gunstige financiële voorwaarden verkregen worden.

Cofinimmo is tevens beperkt in haar leencapaciteit door de maximale schuldgraad die de GVV-regelgeving toestaat (65 %) en door de limiet die ze in de kredietdocumenten over deze ratio is overeengekomen met haar bankiers (60 %). Op 30.06.2017 bedroeg de reglementaire geconsolideerde schuldgraad 45,0 %.

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. Het doel van dit plan is met name het bepalen van het 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 de portefeuille en van de lopende huurovereenkomsten.

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, werden afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald *Interest Rate Swaps*.

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 interestkost 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.

Wisselkoersrisico

Cofinimmo heeft in 2016 een verkooptransactie voor een gebouw in buitenlandse valuta gesloten. De verkoop is onderworpen aan opschortende voorwaarden. Om het potentiële wisselkoersrisico bij valuta-ontvangsten in te dekken, sloot Cofinimmo twee valuta-opties af waardoor zij deze aan een voorafbepaalde prijs kan verkopen. Aldus is het risico van verlies beperkt en kan Cofinimmo nog gedeeltelijk genieten van eventuele wisselkoersschommelingen in haar voordeel.

De gevoeligheid aan wisselkoersschommelingen van de intrinsieke waarde van beide opties is niet materieel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

1.12. Gebeurtenissen na 30.06.2017

Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Nederland

Begin juli 2017 verwierf de Cofinimmo Groep een eerstelijnszorgcentrum in Tiel (provincie Gelderland, Nederland) voor 7,6 miljoen EUR. Het gebouw werd gebouwd in 2009 en heeft een bovengrondse oppervlakte van 4 279 m². Het is integraal in gebruik genomen door professionele zorgverleners die er hun patiënten ontvangen. Cofinimmo sloot met hen 'dubbel netto'-huurovereenkomsten af. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 5,9 jaar. Het initiële huurrendement bedraagt 6,6 %.

Dit is het vijfde eerstelijnszorgcentrum dat Cofinimmo in 2017 in Nederland verwerft. In totaal telt de zorgvastgoedportefeuille van de Groep er op dit ogenblik negen, voor een marktwaarde van ongeveer 45 miljoen EUR.



Eerstelijnszorgcentrum ECT - Tiel (NL)

Ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst in het kantoorgebouw Wet 34

In juli 2017 sloot Cofinimmo een nieuwe overeenkomst voor de huur van 2 490 m² kantoren in het gebouw Wet 34, gelegen in het hart van de Europese wijk in Brussel. Ter herinnering: dit gebouw werd in augustus 2016 verworven. 53 % van de huuroppervlakten moest vrijkomen op 31.03.2017. Dankzij een actieve commercialisatie konden de vrijgekomen oppervlakten vooralsnog opnieuw worden verhuurd.

Geen enkele andere belangrijke gebeurtenis deed zich voor tussen 30.06.2017 en de datum van publicatie van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2. Verkorte financiële overzichten

De verkorte financiële overzichten zijn opgesteld volgens boekhoudkundige methodes die conform zijn met het IFRS-referentiestelsel zoals aangenomen in het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en meer bepaald met de IAS 34-norm betreffende de tussentijdse financiële informatie.

De informatie opgenomen in deze verkorte tussentijdse financiële overzichten is niet zo uitgebreid als deze in de financiële jaaroverzichten. De verkorte tussentijdse financiële overzichten dienen bijgevolg samen met de financiële jaaroverzichten te worden gelezen.

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan diegene die werden gebruikt in de financiële jaaroverzichten voor het boekjaar 2016.

Voorafgaande analyses tonen aan dat de toepassing van de IFRS 15-norm - *Opbrengsten afkomstig van contracten met klanten* (in voege vanaf 01.01.2018), van de IFRS 9-norm – *Financiële instrumenten* (in voege vanaf 01.01.2018) en van de IFRS 16-norm - *Huurcontracten* (in voege vanaf 01.01.2019), geen materiële impact zal hebben op de rekeningen van de Groep. Raadpleeg bijlage 4.1. voor nadere inlichtingen omtrent de impact op de Cofinimmo Groep van de hierboven vermelde normen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.1. Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. NETTO RESULTAAT	Bijlagen	T2 2017	T2 2016	1^{ste} halfjaar 2017	1^{ste} halfjaar 2016
Huurinkomsten	5	51 827	50 503	104 082	99 765
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	3 118	2 816	6 237	5 633
Met verhuur verbonden kosten		124	5	125	-2
Netto huurresultaat	4; 5	55 069	53 324	110 444	105 396
Recuperatie van vastgoedkosten		15	31	1 657	44
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		4 559	16 016	33 495	30 493
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de		-774	-633	-1 388	-883
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-4 682	-16 096	-36 878	-33 089
Vastgoedresultaat		54 187	52 642	107 330	101 961
Technische kosten		-1 358	-2 313	-2 857	-3 494
Commerciële kosten		-395	-212	-806	-465
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-911	-647	-4 092	-2 892
Beheerkosten vastgoed		-4 207	-5 181	-9 577	-10 409
Vastgoedkosten		-6 871	-8 353	-17 332	-17 260
Operationeel vastgoedresultaat		47 316	44 289	89 998	84 701
Algemene kosten van de vennootschap		-1 802	-1 683	-4 104	-4 868
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de		45 514	42 606	85 894	79 833
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		40	1 219	423	1 412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-8 414	4 136	-7 870	11 718
Ander portefeuilleresultaat		-3 450	-298	-3 385	-764
Operationeel resultaat		33 690	47 663	75 062	92 199
Financiële inkomsten	6	1 381	1 267	2 704	2 553
Netto interestkosten	7	-7 515	-8 010	-14 977	-16 861
Andere financiële kosten	8	-128	-399	-407	-632
Variaties in de reële waarde van financiële activa en	9	1 031	-3 950	7 216	-37 482
Financieel resultaat		-5 231	-11 092	-5 464	-52 422
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		99	119	236	549
Resultaat vóór belastingen		28 558	36 690	69 834	40 326
Vennootschapsbelasting		801	-1 096	-1 904	-2 842
Exit taks		-37	-5	-76	-92
Belastingen		764	-1 101	-1 980	-2 934
Netto resultaat		29 322	35 589	67 854	37 392
Minderheidsbelangen		-1 353	-1 402	-2 685	-2 787
Nettoresultaat – aandeel van de Groep		27 969	34 187	65 169	34 605
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep		38 980	33 256	69 289	59 974
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep		935	-3 851	6 914	-37 482
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep		-11 946	4 782	-11 034	12 113

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	Bijlagen	T2 2017	T2 2016	1^{ste} halfjaar 2017	1^{ste} halfjaar 2016
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen		18	10	40	2
Impact van de in het resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd		2 820	1 395	5 640	3 122
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening		2 838	1 405	5 680	3 124
Minderheidsbelangen					
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep		2 838	1 405	5 680	3 124

C. GLOBAAL RESULTAAT	Bijlagen	T2 2017	T2 2016	1^{ste} halfjaar 2017	1^{ste} halfjaar 2016
Globaal resultaat		32 160	36 994	73 534	40 516
Minderheidsbelangen		-1 353	-1 402	-2 685	-2 787
Globaal resultaat – aandeel Groep		30 807	35 592	70 849	37 729

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.2. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1 000 EUR)

A. NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN	30.06.2017	30.06.2016
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	104 207	99 763
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non	6 237	5 633
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 291	-904
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ^{1*}	-2 092	-1 692
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	269	-839
Vastgoedresultaat	107 330	101 961
Technische kosten	-2 857	-3 494
Commerciële kosten	-806	-465
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4 092	-2 892
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	99 575	95 110
Algemene kosten van de vennootschap ²	-13 681	-15 277
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	85 894	79 833
Financiële inkomsten	2 704	2 553
Netto interestkosten	-14 977	-16 861
Andere financiële kosten	-407	-632
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	237	237
Belastingen	-1 904	-2 842
Netto resultaat van de kernactiviteiten	71 547	62 288
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de	-2 258	-2 314
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	69 289	59 974
B. RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN	30.06.2017	30.06.2016
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	12 931	-34 360
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	-5 715	-3 122
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures		
Resultaat op financiële instrumenten*	7 216	-37 482
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-302	
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	6 914	-37 482

¹ Ter verduidelijking: de rubriek 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' werd opgesplitst in twee rubrieken: enerzijds 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' en anderzijds 'Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie'.

² Om de voorstelling van de geconsolideerde resultatenrekening te vereenvoudigen, heeft de Cofinimmo Groep beslist om vanaf 01.01.2017 de vastgoedbeheerkosten onder de rubriek 'Algemene kosten van de vennootschap' te boeken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

C. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.06.2017	30.06.2016
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	423	1 412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 870	11 718
Aandeel in het resultaat van de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1	312
Ander portefeuilleresultaat	-3 461	-856
Resultaat op de portefeuille*	-10 909	12 586
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-125	-473
Portefeuilresultaat* – aandeel Groep	-11 034	12 113

D. NETTO RESULTAAT (=A+B+C)	30.06.2017	30.06.2016
Netto resultaat	67 854	37 392
Minderheidsbelangen	-2 685	-2 787
Nettoresultaat – aandeel Groep	65 169	34 605

AANTAL AANDELEN	30.06.2017	30.06.2016
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 667 313	20 345 001
Aantal gewone aandelen in omloop	20 624 939	20 298 502
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 624 939	20 298 502
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	683 561	685 747
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	683 561	685 747
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	683 561	685 747
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 350 874	21 030 748
Totaal aantal aandelen in omloop	21 308 500	20 984 249
Totaal aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 500	20 984 249

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten bedragen 104,2 miljoen EUR op 30.06.2017, tegenover 99,8 miljoen EUR op 30.06.2016. Deze verhoging met 4,4 % is voornamelijk het gevolg van de verwervingen van zorgactiva in Nederland en Duitsland in 2016 en 2017 en van vijf kantoorgebouwen in Brussel in 2016.

Bij ongewijzigde samenstelling blijven de bruto huurinkomsten stabiel (+0,03 %) tussen 30.06.2016 en 30.06.2017: het positieve effect van de indexering van de huurprijzen (+1,46 %) en de nieuwe verhuringen (+1,65 %) oversteeg licht het negatieve effect van de vertrekken (-2,84 %) en de heronderhandelingen (-0,24 %).

De directe operationele kosten (niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen, niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie, verminderd met de kosten voor wederinstaatstelling, technische kosten, commerciële kosten, huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen) stegen met 0,6 miljoen EUR tussen 30.06.2016 en 30.06.2017.

- De niet gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie stegen met 0,4 miljoen EUR tussen beide data naar aanleiding van de start van de herontwikkelingswerken van de kantoorgebouwen Woluwe 106-108 en Kunst 19H.
- De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade bedragen 0,3 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met -0,8 miljoen EUR op 30.06.2016. Dit positieve verschil kan voornamelijk verklaard worden door de inning in de loop van het eerste kwartaal van 2017 van een huurvergoeding van 1,6 miljoen EUR als gevolg van de verwerving in 2016 van het gebouw Wet 34. Ter herinnering: het betreft een eenmalig element dat reeds is opgenomen in de prognose van de resultaten voor het boekjaar 2017.
- De commerciële kosten belopen -0,8 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met -0,5 miljoen EUR op 30.06.2016. Deze verhoging is voornamelijk het resultaat van technische audits die werden uitgevoerd om de impact van de toepassing van de Wet Pinel¹ op Franse zorgactiva, de kosten betaald aan derden voor het beheer van eerstelijnszorgcentra in Nederland en voor het beheer van activa in Duitsland, in te schatten.
- De verwerving in 2016 van vijf kantoorgebouwen waarin bepaalde ruimten leegstaan, het vertrek van een belangrijke huurder in het gebouw Bourget 42 en de voltooiing van de renovatiewerken van het gebouw Vorst 24, leidden tot een stijging met 1,2 miljoen EUR van de huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen tussen 30.06.2016 en 30.06.2017.

De vermindering van de algemene kosten van de vennootschap tussen de eerste halfjaren van 2016 en 2017 (1,6 miljoen EUR) kan voornamelijk verklaard worden door diverse eenmalige uitgaven in de loop van het eerste halfjaar van 2016 (kosten verbonden aan verscheidene investeringsdossiers).

De vermindering van de netto interestkosten tussen 30.06.2016 en 30.06.2017 (1,9 miljoen EUR) kan verklaard worden door de herfinancieringen tegen gunstige voorwaarden in 2016 en 2017 en door de positieve impact van de herstructurering van de converteerbare obligaties in 2016. De gemiddelde schuldenlast daalde van 2,7 % naar 2,0 % tussen beide data.

De belastingen daalden met 0,9 miljoen EUR tussen 30.06.2016 en 30.06.2017 ten gevolge van de terugwinning van diverse fiscale lasten in de loop van het eerste halfjaar van 2017 (eenmalig).

¹ Deze Wet voorziet immers dat bepaalde belastingen, taksen en lasten omwille van hun aard niet door de huurder mogen afgeboekt worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Het netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 69,3 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met 60,0 miljoen EUR op 30.06.2016, hetzij een stijging met 15 %. Per aandeel komt dit overeen met respectievelijk 3,25 EUR en 2,86 EUR.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 12,9 miljoen EUR op 30.06.2017, tegenover -34,4 miljoen EUR op 30.06.2016. Deze stijging heeft verband met de hogere rentevoeten tussen beide data.

In het resultaat op de portefeuille bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -7,9 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met 11,7 miljoen EUR op 30.06.2016. De stijging van de waarde van het zorgvastgoed heeft de waardedaling van sommige kantoorgebouwen niet gecompenseerd. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het algemeen stabiel gebleven ten opzichte van 30.06.2016. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' daalt van -0,9 miljoen EUR naar -3,5 miljoen EUR tussen 30.06.2016 en 30.06.2017 ten gevolge van de boeking in 2017 van een fiscale provisie m.b.t. de Franse portefeuille van de Groep (eenmalig element)¹

Het netto resultaat – aandeel Groep bedraagt 65,2 miljoen EUR op 30.06.2017, tegenover 34,6 miljoen EUR op 30.06.2016. Per aandeel komt dit overeen met 3,06 EUR op 30.06.2017 en 1,65 EUR op 30.06.2016.

¹ Het betreft een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde van de gebouwen in het bezit van het Franse bijkantoor van Cofinimmo NV. Dit bijkantoor zou onderworpen zijn aan een Franse bronbelasting indien deze meerwaarde zou worden gerealiseerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.3. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	Bijlagen	30.06.2017	31.12.2016
Vaste activa		3 619 375	3 547 181
Goodwill	4	99 256	99 256
Immateriële vaste activa		700	751
Vastgoedbeleggingen	4; 10	3 422 510	3 363 636
Andere materiële vaste activa		916	635
Financiële vaste activa		2 314	758
Vorderingen financiële leasings		85 940	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 064	29
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures		6 675	6 398
Vlottende activa		104 195	114 101
Activa bestemd voor verkoop	4	2 550	2 695
Vorderingen financiële leasing		1 796	1 795
Handelsvorderingen		28 996	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		10 832	20 446
Kas en kasequivalenten		25 949	41 271
Overlopende rekeningen		34 072	22 252
TOTAAL ACTIVA		3 723 570	3 661 282

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlagen	30.06.2017	31.12.2016
Eigen vermogen		1 907 303	1 919 459
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>		1 840 201	1 852 923
Kapitaal	11	1 141 893	1 124 628
Uitgiftepremies	11	520 626	504 544
Reserves		112 513	126 358
Netto resultaat van het boekjaar	12	65 169	97 393
Minderheidsbelangen		67 102	66 536
Verplichtingen		1 816 267	1 741 823
Langlopende verplichtingen		1 158 982	1 074 668
Voorzieningen		26 778	16 890
Langlopende financiële schulden		1 047 911	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen		42 824	49 971
Uitgestelde belastingen		41 469	37 203
Kortlopende verplichtingen		657 285	667 155
Kortlopende financiële schulden		529 058	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen		8 366	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		97 130	72 280
Overlopende rekeningen		22 731	23 759
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 723 570	3 661 282

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 567,0 miljoen EUR op 30.06.2017, in vergelijking met 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2017 bedroeg de reële waarde 3 425,1 miljoen EUR, tegenover 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' betreft de belangen van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA werden uitgegeven (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk), alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Aspria Maschsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties en Rheastone.

De uitkering van 41 % van de dividenden 2016 in de vorm van nieuwe gewone aandelen voor een totaal van 33,2 miljoen EUR en heeft een verhoging van de rubriek 'Kapitaal' met 17,1 miljoen EUR en een vermeerdering van de rubriek 'Uitgiftepremies' met 16,1 miljoen EUR tot gevolg.

De rubriek 'Voorzieningen' ging van 16,9 miljoen EUR naar 26,8 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 30.06.2017 ten gevolge van de herschikking van de voorziening m.b.t. het Justitiepaleis van Antwerpen. Voordien werd deze voorziening afgetrokken van de vorderingen van financiële leasing.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio

(x 1 000 EUR)		30.06.2017	31.12.2016
Langlopende financiële schulden		1 047 911	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	332	152
Kortlopende financiële schulden	+	529 058	558 167
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	97 130	72 280
Totale schuld	=	1 674 431	1 601 203
Totaal activa		3 723 570	3 661 282
Afdekkingsinstrumenten	-	2 314	758
Totaal activa (met uitzondering van	/	3 721 256	3 660 524
SCHULDRATIO	=	45,00 %	43,74 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.5. Kasstroomoverzicht (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	30.06.2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	41 271	22 040
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Netto resultaat van de periode	65 169	34 605
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	12 521	14 530
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-423	-994
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa		-418
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	-536	21 698
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	11 045	-6 079
Kasstroom uit operationele activiteiten	87 776	63 342
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-480	-668
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-26 343	-66 148
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-12 389	-9 105
Investerings in vastgoedbeleggingen	-19 365	-7 420
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-1 058 ¹	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	13 107	3 047
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		59
Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen		418
Verkoop en terugbetalingen van leasingvorderingen	909	912
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-45 619	-78 905
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging		60
Verkoop van eigen aandelen	227	392
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-83 158	-110 363
Coupons uitbetaald aan de houders van obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	-2 496	-2 752
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-58	-371
Verhoging van financiële schulden	43 134 ²	393 820
Vermindering van de financiële schulden		-243 531
Ontvangen financiële opbrengsten	2 704	2 934
Betaalde financiële kosten	-15 225	-17 078
Andere stromen gebonden aan financieringsactiviteiten	-2 607	28
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-57 479	23 139
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	25 949	29 616

¹ Het betreft de verwerving van de vennootschap Castorstraat BV, eigenaar van het zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn.

² Dit bedrag bevat voornamelijk de verhoging van de bankschulden.

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennootschap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
01.01.2016	1 124 295	504 240	127 596	103 967	1 860 098	64 516	1 924 614
Netto resultaatverwerking 2015			103 967	-103 967			
Elementen erkend in het globale resultaat			3 124	34 605	37 729	2 787	40 516
Afdkking financiële kasstromen ²			3 124		3 124		3 124
Resultaat van de periode				34 605	34 605	2 787	37 392
Overige			-101		-101	58	-43
SUBTOTAAL	1 124 295	504 240	234 586	34 605	1 897 726	67 361	1 965 087
Uitgifte van aandelen ³	28	32			60		60
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	194	197			391		391
Dividenden/Coupons			-110 642		-110 642	-2 752	-113 394
OP 30.06.2016	1 124 517	504 469	123 944	34 605	1 787 535	64 609	1 852 144
Elementen erkend in het globale resultaat			2 841	62 788	65 629	2 055	67 683
Afdkking financiële kasstromen ²			2 841		2 841		2 841
Resultaat van de periode				62 788	62 788	2 055	64 842
Overige			-393		-393	275	-118
SUBTOTAAL	1 124 517	504 469	126 392	97 393	1 852 771	66 939	1 919 709
Uitgifte van aandelen ³	24	19			43		43
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	87	55			142		142
Dividenden/Coupons			-36		-36	-403	-439
OP 31.12.2016	1 124 628	504 543	126 356	97 393	1 852 920	66 536	1 919 455
Netto resultaatverwerking 2016			97 393	-97 393			
Elementen erkend in het globale resultaat			5 680	65 169	70 849	2 685	73 534
Afdkking financiële kasstromen ²			5 680		5 680		5 680
Resultaat van de periode				65 169	65 169	2 685	67 854
Overige			-130		-130	434	304
SUBTOTAAL	1 124 628	504 543	229 299	65 169	1 923 639	69 655	1 993 293
Uitgifte van aandelen ³	17 131	15 989			33 120		33 120
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	133	94			227		227
Dividenden/Coupons			-116 787		-116 787	-2 553	-119 341
OP 30.06.2017	1 141 892	520 626	112 512	65 169	1 840 199	67 101	1 907 299

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

² Het in resultaat nemen van de afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen, inbegrepen.

³ De uitgiftes van aandelen in kapitaal en uitgiftepremies als gevolg van fusies binnen de groep, zonder levering van aandelen aan derden buiten de Groep, worden onmiddellijk geëlimineerd in de consolidatie. De uitgiftes van aandelen die hier worden opgenomen, hebben betrekking op de conversie van obligaties in aandelen (2016) en op de dividenduitkering 2016 onder de vorm van nieuwe aandelen (2017).

Detail van de reserves (x 1 000 EUR)

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van het 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	TOTAAL VAN DE RESERVES
01.01.2016	-175 817	-71 726	-9 673	-85 175	464 775	5 212	127 596
Netto resultaatverwerking 2015	-5 221	-3 227	-846	4 387	108 563	311	103 967
Elementen erkend in het globale resultaat		220	3 124		-220		3 124
Afdekking financiële kasstromen			3 124				3 124
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		220			-220		
Overige					90	-191	-101
SUBTOTAAL	-181 038	-74 733	-7 395	-80 788	573 208	5 332	234 586
Dividenden					-110 642		-110 642
OP 30.06.2016	-181 038	-74 733	-7 395	-80 788	462 566	5 332	123 944
Elementen erkend in het globale resultaat		252	2 841		-252		2 841
Afdekking financiële kasstromen			2 841				2 841
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		252			-252		
Overige					-252	-141	-393
SUBTOTAAL	-181 038	-74 481	-4 554	-80 788	462 062	5 191	126 392
Dividenden					-34		-34
OP 31.12.2016	-181 038	-74 481	-4 554	-80 788	462 028	5 191	126 358

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van het 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	TOTAAL VAN DE RESERVES
OP 31.12.2016	-181 038	-74 481	-4 554	-80 788	462 028	5 191	126 358
Netto resultaatverwerking 2016	23 081	-11 098	-2 414	-61 196	26 315	310	97 390
Elementen erkend in het globale resultaat		163	5 680		-163		5 680
Afdekking financiële kasstromen			5 680				5 680
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		163			-163		
Overige					-37	-94	-130
SUBTOTAAL	-157 957	-85 147	-1 289	-19 592	488 143	5 408	229 298
Dividenden					-116 787		-116 787
OP 30.06.2017	-157 957	-85 147	-1 289	-19 592	371 356	5 408	112 512

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

Cofinimmo NV (“de Vennootschap”) is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) onderworpen aan de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2017, omvatten de Vennootschap en haar dochters (“de Groep”). De consolidatiekring is geëvolueerd sinds 31.12.2016 (zie Bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 27.07.2017.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, 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 overzichten die de Raad van Bestuur afsloot.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

De geconsolideerde halfjaaroverzichten zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de IFRS (*International Financial Reporting Standards*) zoals uitgevoerd in het Belgisch Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, en overeenkomstig de IAS 34-norm, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*.

De informatie in de verkorte tussentijdse financiële overzichten is niet zo uitgebreid als deze opgenomen in de financiële jaaroverzichten. Zij dienen bijgevolg gezamenlijk met de financiële jaaroverzichten te worden gelezen.

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de financiële jaaroverzichten voor het boekjaar 2016.

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 geïdentificeerde en beschreven risico's in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2017 wordt geconfronteerd. Deze risico's werden tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria beheerst als in de loop van vorig boekjaar.

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

RESULTATENREKENINGEN	Zorgvastgoed		Kantoren		Vastgoed van distributienetten		Overige		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
OP 30.06												
Netto huurresultaat	46 912	43 452	43 842	42 115	18 731	18 822	958	924			110 444	105 396
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	45 490	42 673	34 517	33 560	18 118	18 150	1 449	1 060			99 575	95 110
Beheerkosten vastgoed									-9 577	-10 409	-9 577	-10 409
Algemene kosten van de vennootschap									-4 104	-4 868	-4 104	-4 868
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-370		190	418	603	994					423	1 412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 460	36 775	-20 350	-31 207	-437	5 748	2 457	401			-7 870	11 718
Ander portefeuilleresultaat	-3 768	-831	227		156	546				-479	-3 385	-764
Operationeel resultaat	51 811	78 617	14 584	2 771	18 441	25 438	3 906	1 461	-13 681	-15 756	75 062	92 199
Financieel resultaat									-5 464	-52 422	-5 464	-52 422
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures									236	549	236	549
Belastingen									-1 980	-2 934	-1 980	-2 934
NETTO RESULTAAT											67 854	37 392
NETTO RESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP											65 169	34 605

BALANS	Zorgvastgoed		Kantoren		Vastgoed van distributienetten		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill	26 929	26 929			72 327	72 327					99 256	99 256
Vastgoedbeleggingen waarvan:	1 547 273	1 497 919	1 294 785	1 286 680	551 106	552 149	29 346	26 889			3 422 510	3 363 636
<i>Projectontwikkelingen</i>	35 552	28 631	68 120	36 106	1 885	1 851	805	1 369			106 362	67 957
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>			8 787	8 995							8 787	8 995
Activa bestemd voor verkoop	2 000	2 000			550	695					2 550	2 695
Andere activa									199 253	195 695	199 253	195 695
TOTAAL ACTIVA	1 576 202	1 526 847	1 294 785	1 286 680	623 983	625 171	29 346	26 889	199 253	195 695	3 723 570	3 661 282
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen									1 907 303	1 919 459	1 907 303	1 919 459
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</i>									1 840 201	1 852 923	1 840 201	1 852 923
<i>Minderheidsbelangen</i>									67 102	66 536	67 102	66 536
Verplichtingen									1 816 267	1 741 823	1 816 267	1 741 823
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 723 570	3 661 282

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

RESULTATENREKENINGEN	Duitsland		België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
OP 30.06	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Netto huurresultaat	4 233	3 153	24 752	24 042	12 881	12 718	5 046	3 540	46 912	43 452
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	4 021	3 107	24 265	23 653	12 673	12 624	4 531	3 290	45 490	42 673
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa							-370		-370	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-340	3 332	11 508	15 991	-2 312	11 453	1 603	6 000	10 460	36 775
Ander portefeuilleresultaat	-165		118		-3 494	-596	-228	-235	-3 768	-831
Operationeel resultaat	3 516	6 439	35 891	39 643	6 867	23 481	5 536	9 055	51 811	78 617
Financieel resultaat										
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures										
Belastingen										
NETTO RESULTAAT										
NETTO RESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP										

BALANS	Duitsland		België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activa										
Goodwill					26 929	26 929			26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen waarvan:	130 000	117 084	835 726	815 598	408 672	409 134	172 876	156 103	1 547 273	1 497 919
<i>Projectontwikkelingen</i>			20 532	13 075			15 020	15 556	35 552	28 631
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>										
Activa bestemd voor verkoop					2 000	2 000			2 000	2 000
Andere activa										
TOTAAL ACTIVA	130 000	117 084	835 726	815 598	437 601	438 063	172 876	156 103	1 576 202	1 526 847
Eigen vermogen en Verplichtingen										
Eigen vermogen										
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>										
<i>Minderheidsbelangen</i>										
Verplichtingen										
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN										

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
OP 30.06												
Netto huurresultaat	12 936	11 229	20 355	20 320	4 217	4 104	2 337	2 501	3 997	3 960	43 842	42 115
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	11 525	6 888	13 750	17 093	3 176	3 275	2 163	2 441	3 902	3 864	34 517	33 560
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	39	418					151				190	418
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 908	-6 436	-28 120	-22 986	-5 968	-1 987	1 037	173	3 793	29	-20 350	-31 207
Ander portefeuilleresultaat	227										227	
Operationeel resultaat	20 700	870	-14 369	-5 893	-2 792	1 288	3 350	2 613	7 695	3 893	14 584	2 771
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP												

BALANS	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen waarvan:	506 819	478 203	472 289	492 469	128 060	133 832	68 272	67 284	119 345	114 892	1 294 785	1 286 680
<i>Projectontwikkelingen</i>	66 966	34 925	317	305	370	370	467	506			68 120	36 106
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>			8 787	8 995							8 787	8 995
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA	506 819	478 203	472 289	492 469	128 060	133 832	68 272	67 284	119 345	114 892	1 294 785	1 286 680
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												

¹ Central Business District

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

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
OP 30.06	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Netto huurresultaat	9 765	9 844	5 018	5 091	3 948	3 887	18 731	18 822
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 405	9 704	4 878	4 627	3 835	3 819	18 118	18 150
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	621	998	27	-4	-44		603	994
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	268	4 869	-449	-2 120	-256	2 999	-437	5 748
Ander portefeuilleresultaat			156	546			156	546
Operationeel resultaat	10 295	15 572	4 611	3 050	3 535	6 817	18 441	25 438
Financieel resultaat								
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures								
Belastingen								
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP								

BALANS	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activa								
Goodwill	44 277	44 277	28 050	28 050			72 327	72 327
Vastgoedbeleggingen waarvan:	283 760	283 561	141 626	142 408	125 720	126 180	551 106	552 149
<i>Projectontwikkelingen</i>	1 320	1 311			565	540	1 885	1 851
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>								
Activa bestemd voor verkoop					550	695	550	695
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA	328 037	327 838	169 676	170 458	126 270	126 875	623 983	625 171
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								

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 5. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	30.06.2016
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten ¹	112 788	107 288
Leegstand ²	-6 902	-5 617
Huurinkomsten³	105 886	101 671
Huurkortingen	- 1 908	-2 022
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-365	-237
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ⁴	469	353
SUBTOTAAL	104 082	99 765
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6 237	5 633
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	121	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1	-9
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	5	8
SUBTOTAAL	125	-2
TOTAAL	110 444	105 396

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 op pagina 202.

Bijlage 6. Financiële inkomsten (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	30.06.2016
Ontvangen interesten en dividenden ⁵	253	171
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	2 451	2 382
TOTAAL	2 704	2 553

¹ De bruto opbrengsten 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 vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen, overeenkomstig IAS 17.50.

⁵ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2017 en op 30.06.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 7. Netto interestkosten (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	30.06.2016
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	-8 222	-10 331
Bilaterale leningen - vlottende rente	-1 304	-1 235
Handelspapier - vlottende rente	-304	-472
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-288	-292
Obligaties - vaste rente	-6 122	-5 025
Converteerbare obligaties	-204	-3 307
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-374	-317
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4 820	-5 593
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-4 820	-5 593
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		1 170
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		1 170
Andere interestkosten	-1 561	-1 790
TOTAAL	-14 977	-16 861

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

	30.06.2017	30.06.2016
Bankkosten en andere commissies	-248	-217
Overige	-159	-415
Gerealiseerde meer-/minwaarden op verkoop van financiële instrumenten		-237
Overige	-159	-178
TOTAAL	-407	-632

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

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

	30.06.2017	30.06.2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-5 586	-3 758
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	54	-636
Impact van het hergebruik in het resultaat van afdekkingsinstrumenten waarvoor de risicorelatie ten einde is gekomen	-5 640	-3 122
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	12 877	-33 724
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	13 414	-31 946
Converteerbare obligaties	-537	-1 778
Overige	-75	
TOTAAL	7 216	-37 482

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	31.12.2016
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 307 360	3 286 684
Projectontwikkelingen	106 362	67 957
Vaste activa voor eigen gebruik	8 788	8 995
TOTAAL²	3 422 510	3 363 636

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	31.12.2016
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
OP 01.01	3 286 684	3 061 314
Gekapitaliseerde uitgaven	8 419	12 095
Verwervingen	34 401	160 035
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-3 421	28 078
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-12 636	-5 065
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6 237	11 265
Stijging/Daling van de reële waarde	-12 324	18 962
OP 30.06/31.12	3 307 360	3 286 684

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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Projectontwikkelingen (x 1 000 EUR)

	30.06.2017	31.12.2016
Soort activa	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
OP 01.01	67 957	61 544
Investerings	28 144	29 675
Verwervingen	148	4 565
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 421	-28 078
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-49	-7
Stijging/Daling van de reële waarde	6 741	258
OP 30.06/31.12	106 362	67 957

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

	30.06.2017	31.12.2016
OP 01.01	8 995	8 625
Investerings		552
Stijging/Daling van de reële waarde	-207	-182
OP 30.06/31.12	8 787	8 995

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.

Bijlage 11. Financiële instrumenten (x 1 000 EUR)

	30.06.2017						
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan de reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactie-doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten
Financiële vaste activa			2 314	93 431	135 628		
Afdekkingsinstrumenten			2 314		2 314		
<i>Afgeleide instrumenten</i>			2 314		2 314	Niveau 2	
Kredieten en vorderingen				93 431	133 315		
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>				85 940	125 824	Niveau 2	
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>				817	817	Niveau 2	
<i>Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures</i>				6 674	6 674	Niveau 2	
Financiële vlottende activa				56 741	58 148		
Kredieten en vorderingen				30 792	32 199		
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>				1 796	3 203	Niveau 2	
<i>Handelsvorderingen</i>				28 996	28 996	Niveau 2	
Kas en kasequivalenten				25 949	25 949	Niveau 2	
TOTAAL			2 314	150 172	193 776		

	30.06.2017						
	Bestemd in een afdekkingsrelatie	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat	Aangehouden voor transactie-doelinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Niveau van de reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten ¹
Langlopende financiële verplichtingen	1 424	216 568	41 400	831 347	1 090 739		
Langlopende financiële schulden		216 568		831 347	1 047 915 ²		
<i>Obligaties</i>				453 776	453 776	Niveau 2	
<i>Converteerbare obligaties</i>		213 500			213 500	Niveau 1	
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>		3 068			3 068	Niveau 2	
<i>Kredietinstellingen</i>				324 688	324 688	Niveau 2	
<i>Handelspapier – vlottende rente</i>				46 000	46 000	Niveau 2	
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>				6 883	6 883	Niveau 2	
Andere langlopende financiële verplichtingen	1 424		41 400		42 824		
<i>Afgeleide instrumenten</i>			41 400		42 824	Niveau 2	
<i>Afgeleide instrumenten – FX opties</i>	1 424						
Kortlopende financiële verplichtingen			8 366	591 922	600 288		8 885
Kortlopende financiële schulden				529 058	529 058		9 076
<i>Handelspapier – vlottende rente</i>				378 500	378 500	Niveau 2	
<i>Obligaties</i>				50 000	50 000	Niveau 2	5 793
<i>Kredietinstellingen</i>				100 535	100 535	Niveau 2	1 111
<i>Overige</i>				23	23	Niveau 2	
Andere kortlopende financiële verplichtingen			8 366		8 366		1 981
<i>Afgeleide instrumenten</i>			8 366		8 366	Niveau 2	1 981
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				97 130	97 130	Niveau 2	
TOTAAL	1 424	216 568	49 766	1 457 535	1 725 292		8 885

¹ De opgelopen niet-vervallen interesten zijn opgenomen in de overlopende posten.

² De langlopende financiële leasings' zijn niet opgenomen in de langlopende financiële schulden, aangezien hun bedrag niet materieel is.

	30.06.2016						
	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	Opgelopen niet-vervallen interesten
Financiële vaste activa				81 545	145 904		
Kredieten en vorderingen				81 545	145 904		
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>				75 308	139 666	<i>Niveau 2</i>	
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>				41	41	<i>Niveau 2</i>	
<i>Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures</i>				6 197	6 197	<i>Niveau 2</i>	
Financiële vlottende activa				51 816	53 326		
Kredieten en vorderingen				22 200	23 710		
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>				1 767	3 277	<i>Niveau 2</i>	
<i>Handelsvorderingen</i>				20 433	20 433	<i>Niveau 2</i>	
Kas en kasequivalenten				29 616	29 616	<i>Niveau 2</i>	
TOTAAL				133 361	199 230		

	30.06.2016						
	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	Opgelopen niet-vervallen interesten
Langlopende financiële verplichtingen		177 769	98 816	929 518	1 206 103		
Langlopende financiële schulden		177 769		929 518	1 107 287		
<i>Obligaties</i>				380 000	380 000	Niveau 2	
<i>Converteerbare obligaties</i>				46 000	46 000	Niveau 1	
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>		177 769			177 769	Niveau 2	
<i>Kredietinstellingen</i>				461 473	461 473	Niveau 2	
<i>Handelspapier – vlottende rente</i>				6 442	6 442	Niveau 2	
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>				35 604	35 604	Niveau 2	
Andere langlopende financiële verplichtingen			98 816		98 816		
<i>Afgeleide instrumenten</i>			98 816		98 816	Niveau 2	
Kortlopende financiële verplichtingen	636		18 227	389 309	408 171		6 151
Kortlopende financiële schulden				312 037	312 037		5 498
<i>Handelspapier – vlottende rente</i>				290 500	290 500	Niveau 2	
<i>Obligaties</i>						Niveau 2	3 918
<i>Converteerbare obligaties</i>						Niveau 1	115
<i>Kredietinstellingen</i>				21 505	21 505	Niveau 2	1 199
<i>Overige</i>				32	32	Niveau 2	265
Andere kortlopende financiële verplichtingen	636		18 227		18 863		653
<i>Afgeleide instrumenten</i>			18 227		18 227	Niveau 2	653
<i>Afgeleide instrumenten - FX-opties</i>	636				636		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				77 272	77 272	Niveau 2	
TOTAAL	636	177 769	177 043	1 318 827	1 614 274		6 151

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Niveau's 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 vorderingen van financiële leasings ;
- door middel van verwijzing naar een beursgenoteerde prijs in een actieve markt als het gaat om genoteerde obligaties¹ (retail bonds en private beleggingen).

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

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

- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald volgens andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die hetzij rechtstreeks (i.e. als prijzen) hetzij 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 van gegevens met betrekking tot het actief of de verplichting die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

De converteerbare obligaties die Cofinimmo uitgaf, 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 Cofinimmo uitgaf, 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, zoals onder meer de afgeleide instrumenten die aan reële waarde aangehouden worden, waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt bepaald in functie van de marktkoersen beschikbaar op Bloomberg.
- 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 en waarvan alle activa tegen reële waarde worden gewaardeerd.
- Reële waarde van de vorderingen van financiële leasings
De reële waarde van de vorderingen van financiële leasings wordt berekend op basis van de actualiseringsmethode van de kasstromen overeenkomstig de toepasbare rendementscurves die werden bekomen op basis van de marktrentevoeten, beschikbaar op Bloomberg.

¹ De genoteerde obligaties betreffen de converteerbare obligaties en de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Niveau 3

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen enkel financieel instrument van niveau 3.

Er deden zich geen overdrachten van activa tussen de verschillende niveau's van de reële waarde voor.

Een beschrijving van de financiële risico's kan onder hoofdstuk '1.11 Risicobeheer' van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag worden teruggevonden.

Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	20 345 637	20 344 378	685 553	685 848	21 031 190	21 030 226
Kapitaalverhoging	319 684				319 684	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	1 992	295	-1 992	-295		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		964				964
OP 30.06/31.12	20 667 313	20 345 637	683 561	685 553	21 350 874	21 031 190

Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
OP 01.01	44 864	50 114			44 864	50 114
Verkoop eigen aandelen	-2 490	-5 250			-2 490	-5 250
OP 30.06/31.12	42 374	44 864			42 374	44 864

Aantal aandelen in omloop (A-B)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
OP 01.01	20 300 773	20 294 264	685 553	685 848	20 986 326	20 980 112
OP 30.06/31.12	20 624 939	20 300 773	683 561	685 553	21 308 500	20 986 326

(x 1 000 EUR)	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Kapitaal						
OP 01.01	1 088 069	1 087 720	36 559	36 575	1 124 628	1 124 295
Verkoop eigen aandelen	133	281			133	281
Kapitaalverhoging	17 132				17 132	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	106	16	-106	-16		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		52				52
OP 30.06/31.12	1 105 440	1 088 069	36 453	36 559	1 141 893	1 124 628

Uitgiftepremies	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
OP 01.01	468 399	468 079	36 145	36 161	504 544	504 240
Verkoop eigen aandelen	94	253			94	253
Kapitaalverhoging	15 988				15 988	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	105	16	-105	-16		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		51				51
OP 30.06/31.12	484 586	468 399	36 040	36 145	520 626	504 544

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x 1 000 EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Netto resultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	69 289	59 974
Netto resultaat van de kernactiviteiten van de periode	71 547	62 288
Minderheidsbelangen	-2 258	-2 314
Resultaat op de financiële instrumenten toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	6 914	-37 482
Resultaat op de financiële instrumenten van de periode	7 216	-37 482
Minderheidsbelangen	-302	
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-11 034	12 113
Resultaat op de portefeuille van de periode	-10 909	12 586
Minderheidsbelangen	-125	-473
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	65 169	34 605
Netto resultaat van de periode	67 854	37 392
Minderheidsbelangen	-2 685	-2 787

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 500	20 984 249
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel Groep	3,25	2,86
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel – aandeel van de Groep	0,32	-1,79
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-0,51	0,58
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	3,06	1,65

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Verwaterd netto resultaat – aandeel Groep	63 086 894	30 237 244
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties en van de aandelenopties	22 412 156	20 341 837
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel Groep	2,81¹	1,49²

¹ In overeenstemming met de IAS 33-norm, werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd netto resultaat per aandeel op 30.06.2017, aangezien ze een verwaterende impact hebben.

² In overeenstemming met de IAS 33-norm, werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties (teruggekocht of terugbetaald in 2016), niet in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd netto resultaat per aandeel op 30.06.2016. Zij zouden immers een winstbevorderende impact hebben gehad.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 14. Consolidatiecriteria- en kring

Consolidatiekring

Naam en adres van de maatschappelijke zetel van de dochtervennootschappen voor 100 % in het bezit van de Groep (globale consolidatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet onderworpen BE 475 162 121	100,00
BESTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 670 681 160	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet onderworpen BE 878 423 981	100,00
CASTORSTRAAT BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 616 306 40	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	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
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 (Groot-Hertogdom Luxemburg)	niet onderworpen NN 100 044	100,00

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	100,00
GESTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 655 814 822	100,00
GESTONE II SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 670 681 259	100,00
KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg (Groot-Hertogdom Luxemburg)	B 202.584	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet onderworpen BE 465 387 588	100,00
PRIME BEL RUE DE LA LOI – T BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0463 603 184	100,00
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
TRIAS BEL LEOPOLD 2 – T BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0863 981 770	100,00
TRIAS BEL SOUVERAIN – T BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0597 987 776	100,00
WELLNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxemburg (Groot-Hertogdom Luxemburg)	niet onderworpen B 197.443	100,00

Naam en adres van de maatschappelijke zetel van de dochtervennootschappen in het bezit van de Groep met minderheidsbelangen (globale consolidatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 81.89.06.108.B.01	94,90
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 81.89.06.182.B.01	94,90
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet onderworpen BE 878 010 643	90,00
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	99,99
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 81.85.89.723.B.01	90,00
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	97,38

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Naam en adres van de maatschappelijke 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 2016 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties tussen verbonden partijen

Tijdens het eerste halfjaar van 2017 hebben geen transacties tussen verbonden partijen, in de zin van de IAS 34-norm en van Artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014, plaatsgevonden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

3. Conformiteitsverklaring

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verstrekt, de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen inbegrepen.

De heer Jacques van Rijckevorsel, Voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouwen Inès Archer-Topper, Diana Monissen, Françoise Roels, Cécile Scalais en Kathleen Van den Eynde en de heren Jean-Edouard Carbonnelle, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Xavier Denis, Jérôme Descamps, en Maurice Gauchot, Bestuurders,

verklaren dat voor zover bekend:

1. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich in de loop van het eerste halfjaar hebben voorgedaan, en hun impact op de financiële overzichten;
2. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017 geen omissie bevat die de impact van een hierin opgenomen verklaring aanzienlijk zou wijzigen;
3. de financiële overzichten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasbare boekhoudkundige normen en onderwerp waren van een beperkt nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijds beheerverslag bevat bovendien een prognose van het resultaat van volgend jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt (zie pagina's 2 tot 9 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 en pagina's 31 tot 34 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Ellen Grauls

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

Over 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, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van bijna 3,4 miljard EUR en goed is voor een totale oppervlakte van meer dan 1 810 000 m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de sectoren zorgvastgoed (45 %), kantoren (38 %), en vastgoed van distributenetten (16 %). 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 meer dan 130 medewerkers te Brussel.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator.

Op 30.06.2017 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot institutionele beleggers en particulieren.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

4. Bijlagen

4.1. Impact van de IFRS 9-, IFRS 15- en IFRS 16-normen

Cofinimmo heeft de volgende nieuwe normen, interpretaties en amendementen die gepubliceerd werden maar die nog niet in voege traden:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (in voege op 01.01.2018)

De IFRS 9-norm werd door het IASB afgewerkt en gepubliceerd in juli 2014 en in november 2016 door de EU aangenomen. Ze bevat voorschriften met betrekking tot de classificatie en evaluatie van financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van financiële activa en de algemene afdekkingsboekhouding. IFRS 9 zal het grootste deel van de IAS 39-norm – *Financiële instrumenten : Boeking en evaluatie* vervangen.

Op basis van een analyse van de situatie van Cofinimmo NV op 30.06.2017 wordt verwacht dat de IFRS 9-norm geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde financiële overzichten.

Wat de waardevermindering van de financiële activa betreft, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van de handelsvorderingen en vorderingen van de financiële leasings, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde boeking van de kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste kredietverliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasings, gecombineerd met het daaraan laag geassocieerd kredietrisico, heeft Cofinimmo SA de materiële impact op de geconsolideerde financiële overzichten niet voorzien.

De converteerbare obligatie voldoet niet aan de voorwaarden om gedeeltelijk of geheel als eigenvermogensinstrument te worden gekenmerkt. Het instrument bevat besloten derivaten. Om de waardering van dit instrument te vergemakkelijken, heeft Cofinimmo besloten het tegen reële waarde te waarderen. De variaties in de reële waarde lopen over in de resultatenrekeningen.

De resterende variatie in de reële waarde van de converteerbare obligatie, toe te schrijven aan de variaties van het kredietrisico, zal in de eigen middelen worden geboekt. Diegene die toe te schrijven is aan de wijzigingen van de marktvoorwaarden zal geboekt worden in de resultatenrekeningen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

IFRS 15 – Opbrengsten afkomstig van contracten met klanten (in voege op 01.01.2018)

De IFRS 15-norm voorziet een uniek en alles omvattend model van de boeking van opbrengsten voortvloeiend uit contracten met klanten. Bij de in voege treding zal de nieuwe norm zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot bouwcontracten en de geassocieerde interpretaties, vervangen.

De IFRS 15-norm wordt verwacht geen materiële impact te hebben op de geconsolideerde financiële overzichten van Cofinimmo NV, aangezien de huurovereenkomsten, die de belangrijkste bron van opbrengsten van Cofinimmo vertegenwoordigen, buiten het toepassingsveld van de norm vallen. De principes van de IFRS 15-norm zijn desalniettemin toepasbaar op de niet-verhuurcomponenten, zoals onderhoudsdiensten ten laste van de huurder, die in verhuurovereenkomsten of aparte overeenkomsten kunnen vervat zijn. Rekening houdend met het feit dat deze niet-verhuurcomponenten relatief beperkt zijn en doorgaans diensten betreffen die progressief zowel onder de IFRS 15- als onder de IAS 18-norm geboekt worden, heeft Cofinimmo NV geen materiële impact op dit vlak voorzien.

IFRS 16 – Huurovereenkomsten (in voege op 01.01.2019)

IFRS 16 voorziet een compleet model voor de identificatie van huurovereenkomsten en hun verwerking in de financiële overzichten van zowel de huurder als de verhuurder. Zij zal de IAS 17-norm – *Huurovereenkomsten* en de geassocieerde interpretaties bij haar in voege treding vervangen. IFRS 16 is nog niet aangenomen door de Europese Unie. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boeking door de huurder betreft, waarbij het onderscheid tussen eenvoudige huren en financiële leasing en de boeking van activa en verplichtingen voor alle huurovereenkomsten (uitgezonderd korte termijnverhuringen en verhuringen van activa met lage waarde) wegvalt.

In tegenstelling tot de boeking door de huurder, handhaaft de IFRS 16-norm de bepalingen van de IAS 17-norm wat de boeking door de verhuurder betreft. Zij behoudt de verplichting door de verhuurder om een verhuring te rangschikken als eenvoudige verhuring of financiële leasing.

Aangezien Cofinimmo bijna uitsluitend optreedt als verhuurder, wordt verwacht dat de IFRS 16-norm geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde financiële overzichten. In de beperkte gevallen waar Cofinimmo NV verhuurder is in verhuringen die onder IAS 17 als eenvoudige verhuringen worden geclassificeerd en de vrijstellingen onder de IFRS 16-norm niet kan genieten (bij voorbeeld huur van wagens, gebouwen gebruikt door de Groep), zal een actief onder gebruiksrecht en een geassocieerde verplichting in de geconsolideerde balans worden geboekt.

4.2. Verslag van de vastgoeddeskundigen

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 3 Juli 2017

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

Betreft: Waardering van 30 Juni 2017

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2017** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Enterprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL 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 C&W en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door C&W en deels door JLL France gewaardeerd.

De portfolio van de klinieken in Nederland wordt door PwC Nederland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Duitsland wordt door PwC Duitsland gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden door C&W gewaardeerd.

De portfolio van verzekering in Frankrijk wordt door C&W gewaardeerd.

C&W, 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

Onze waarderingsmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

DE 'ERV CAPITALISATION'-METHODE

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet ('yield') te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

DE 'DISCOUNTED CASH-FLOWS'-METHODE (DCF-METHODE)

Voor deze methode is een waardering nodig van de nettohuuropbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van die periode wordt een restwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de eindwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

DE 'RESIDUAL VALUE'-METHODE

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

DE 'MARKET COMPARABLES'-BENADERING

Deze methode baseert zich op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

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, herzien op 30 juni 2016, 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, Duitsland en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

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 vervaldag 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 2017, 3.567.021.000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2017, 3.425.060.000 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, 6,53% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,92% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,38%.

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 1,36% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

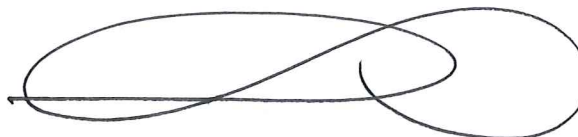
	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	1.609.750.000	1.549.273.000	45,2%
Kantoren	1.327.154.000	1.294.785.000	37,8%
Vastgoed van de distributienetten.	600.037.000	551.656.000	16,1%
Andere	30.080.000	29.346.000	0,9%
TOTAAL	3.567.021.000	3.425.060.000	100%

Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2017 op 1.079.102.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.049.048.000 EUR.



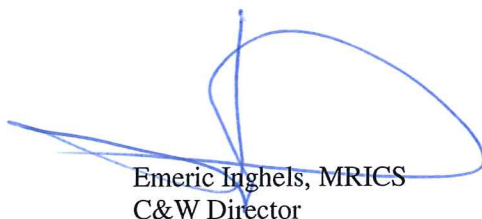
Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC

Opinie van C&W

C&W schat de investeringswaarde van het door C&W en door JLL in Frankrijk gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2017 op 2.097.197.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.994.820.000 EUR.



Emeric Inghels, MRICS
C&W Director

Opinie van JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 30 Juni 2017 op 390.722.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 381.192.000 EUR.



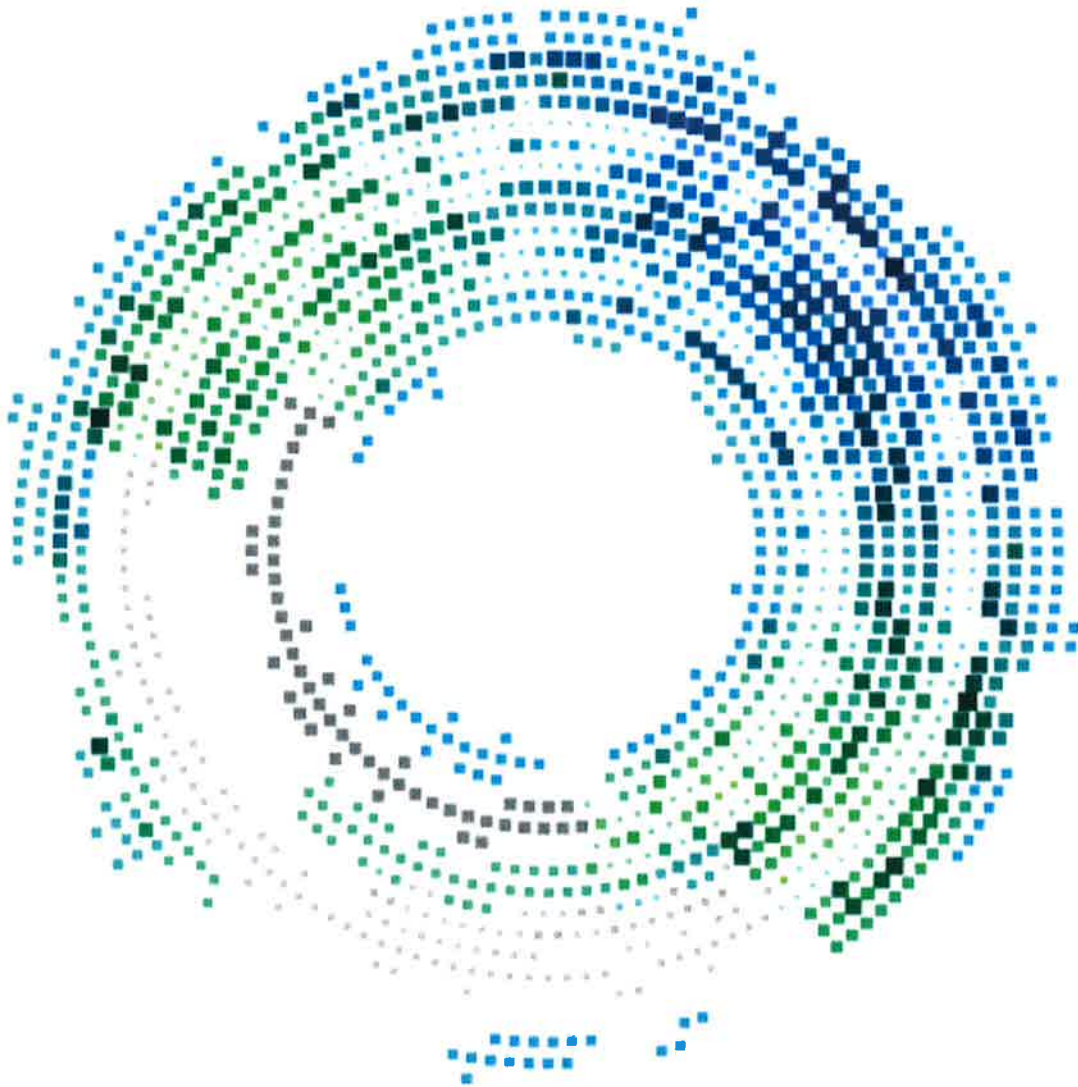
Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

PWC Enterprise Advisory
Coöperatieve Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

WINSSINGER & Vennoten
Naamloze Vennootschap Landmeters-Deskundigen
Terhulpssteenweg 166
1170 Brussel
Tel: +32 (0)2 514 40 00
Fax: +32 (0)2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

JLL Expertises
Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Avenue Marnix, 23, b1
1000 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 550 25 25
Fax: +32 (0)2 550 26 26
www.jll.be

4.3. Verslag van de Commissaris



Cofinimmo NV

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

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 op 30 juni 2017, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 15.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 3 724 miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 65 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 internationale standaard 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 de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling 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 beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling 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.



Cofinimmo NV

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, 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 overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Zaventem, 27 juli 2017

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck