

Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018

Resultaten in overeenstemming met de verwachtingen:

- Nettoresultaat – aandeel Groep: 98 miljoen EUR (65 miljoen EUR op 30.06.2017)
- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 68 miljoen EUR (69 miljoen EUR op 30.06.2017)
- Bevestiging van de prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het boekjaar 2018: 6,51 EUR per aandeel
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2018, betaalbaar in 2019: 5,50 EUR per gewoon aandeel

Sterke operationele prestaties:

- Stijging met 1,2 % van de brutohuurgelden tijdens de voorbije 12 maanden (bij een ongewijzigde samenstelling)
- Stijging met 3,3 % van de waarde van de portefeuille tijdens de voorbije zes maanden
- Hoge en stabiele bezettingsgraad: 95 %
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 11 jaar

Versnelling van de investeringen in zorgvastgoed:

- Netto-investeringen in zorgvastgoed op 30.06.2018: 200 miljoen EUR
- Pipeline van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence voor de periode 01.07.2018 - 31.12.2018: 147 miljoen EUR, waarvan 114 miljoen EUR in zorgvastgoed
- Doelstelling om 50 % van de totale portefeuille te investeren in zorgvastgoed sneller bereikt dan was aangekondigd.

Overdracht van de kantoorgebouwen Egmont I en II:

- Realisatie van een meerwaarde van ongeveer 27 miljoen EUR

Versterking van het kapitaal:

- Kapitaalverhoging van 155 miljoen EUR, met succes afgesloten op 02.07.2018
- *Pro-forma*schuldratio na kapitaalverhoging: 43 % (tegenover 44 % op 31.12.2017)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 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. 7
1.4. Beheer van de financiële middelen	p. 14
1.5. Commerciële resultaten	p. 18
1.6. Vastgoedpatrimonium	p. 21
1.7. Investeringsprogramma 01.07.2018-31.12.2018	p. 24
1.8. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 26
1.9. Corporate Governance	p. 31
1.10. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 33
1.11. Risicobeheer	p. 34
1.12. Gebeurtenissen na 30.06.2018	p. 34
2. Verkorte financiële overzichten	p. 39
2.1. Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014	p. 40
2.2. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema	p. 42
2.3. Geconsolideerde balans	p. 45
2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio	p. 46
2.5. Tabel van het kasstroomoverzicht	p. 47
2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen	p. 48
2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten	p. 49
3. Conformiteitsverklaring	p. 70
4. Informatie over de prognostische verklaringen	p. 70
5. Bijlagen	p. 72
5.1. Verslag van de vastgoeddeskundigen	
5.2. Verslag van de commissaris	
5.3. Afstemmingstabel tussen de categorieën voorzien in de IAS 39- en IFRS 9-normen	

De Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM), zoals gedefinieerd door de European Securities and Markets Authority (ESMA), worden aangeduid met een sterretje (*) wanneer ze de eerste keer in de tekst van dit persbericht verschijnen. De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen geraadpleegd worden op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1. Tussentijds beheerverslag

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 heeft de Cofinimmo Groep zijn investeringen in zorgvastgoed versneld door bijna 200 miljoen EUR in het segment te investeren. De belangrijkste transactie was de verwerving van een portefeuille van 17 woonzorgcentra in Duitsland voor een waarde van 172 miljoen EUR. De reële waarde van de Duitse portefeuille van Cofinimmo bedraagt voortaan meer dan 330 miljoen EUR.

Wat de kantoren betreft, heeft de Groep een erfpacht van 99 jaar verleend op de kantoorgebouwen Egmont I en II, gelegen in het centrum van Brussel, waardoor er een nettomeerwaarde van bijna 27 miljoen EUR kon worden gerealiseerd. Bovendien werden de herontwikkelingswerken van het gebouw Belliard 40 (Brussel CBD) eind maart opgeleverd. Bijna 75 % van de kantoorruimten is er reeds verhuurd.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep* sluit aan op de vooruitzichten en bedraagt 68 miljoen EUR (hetzij 3,20 EUR per aandeel) op 30.06.2018, in vergelijking met 69 miljoen EUR (hetzij 3,25 EUR per aandeel) op 30.06.2017. Het nettoresultaat bedraagt 98 miljoen EUR (hetzij 4,58 EUR per aandeel) op 30.06.2018, tegenover 65 miljoen EUR (hetzij 3,06 EUR per aandeel) op 30.06.2017.

Na halfjaarlijkse afsluiting heeft Cofinimmo het eigen vermogen versterkt via een kapitaalverhoging van ongeveer 155 miljoen EUR, die ze met succes afsloot op 02.07.2018. Ingevolge deze operatie bedraagt de *pro-forma*schuldratio van de Groep 43 %. Dit biedt Cofinimmo een grote investeringscapaciteit om haar groeiambities verder te verwezenlijken.

In het kader van de kapitaalverhoging werd in juni laatstleden de prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het volledige boekjaar 2018 (gepubliceerd ter gelegenheid van de jaarlijkse resultaten op 08.02.2018) herzien. Ter herinnering: het werd geschat op 6,51 EUR per aandeel, een niveau vergelijkbaar met 2017 (6,53 EUR per aandeel) ondanks het toenemend aantal aandelen in omloop. De prognose van het dividend voor het boekjaar 2018 wordt bevestigd op 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel¹.

¹ Dit dividend zal over twee coupons verdeeld worden: coupon nr. 33, geschat op 2,74 EUR, werd op 20.06.2018 onthecht en coupon nr. 34, geschat op 2,76 EUR, werd nog niet onthecht. Beide coupons zullen gelijktijdig in mei/juni 2019 uitbetaald worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 623	3 508
(x 1 000 EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Vastgoedresultaat	101 203	107 330
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	81 558	85 894
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	68 214	69 289
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-1 239	6 914
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	30 612	-11 034
Nettoresultaat – aandeel Groep	97 587	65 169
Operationele marge*	83 %	82 %
	30.06.2018	31.12.2017
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer ^{1*}	1,00 %	1,00 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	11	10
Bezettingsgraad ³	94,8 %	94,6 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	6,6 %	6,7 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	6,1 %	6,1 %
Schuldgraad ⁶	46,4 %	43,7 %
Gemiddelde schuldenlast ^{7*}	1,9 %	1,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	5

Gegevens per aandeel (gewone en bevoorrechte aandelen)

(in EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	3,20	3,25
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-0,06	0,32
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	1,44	-0,51
Nettoresultaat – aandeel Groep*	4,58	3,06

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar door de Groep worden gedragen middels 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 voor de leegstaande ruimtes, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten niet afgetrokken), exclusief projectontwikkeling.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde voor de leegstaande ruimtes en verminderd met de directe kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille, exclusief projectontwikkeling.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving. Voor het detail van de berekening, zie punt 2.4 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	88,26	83,76
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	93,10	88,10

Om de intrinsieke waarde van het aandeel op 30.06.2018 met de beurskoers van diezelfde dag te kunnen vergelijken, dient er rekening te worden gehouden met de onthechting van coupon nr. 33, die plaatsvond op 20.06.2018 in het kader van de kapitaalverhoging die diezelfde dag gestart werd. Ter herinnering, coupon nr. 33 geeft recht op het dividend 2018 *pro rata temporis* voor de periode van 01.01.2018 tot 01.07.2018. Gezien dit laatste element, kan de intrinsieke waarde van het aandeel ex coupon nr. 33³ op 30.06.2018 geschat worden op 85,61 EUR in reële waarde en op 90,45 EUR in investeringswaarde.

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	88,11	83,61
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	92,94	87,94

In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht bij de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2017 en op 30.06.2018 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Alhoewel coupon nr. 33 geschat werd op 2,74 EUR per gewoon aandeel, is het effect van zijn onthechting op de intrinsieke waarde (berekend op basis van de totaliteit van de aandelen, gewone en bevoorrechte, vóór kapitaalverhoging) 2,65 EUR per aandeel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem¹

(in EUR per aandeel)	30.06.2018	30.06.2017
EPRA Resultaat*	3,20	3,25
EPRA Verwaterd resultaat*	3,20	3,25
(in EUR per aandeel)	30.06.2018	31.12.2017
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)*	92,55	93,26
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	90,52	91,24
(in %)	30.06.2018	31.12.2017
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6 %	5,6 %
EPRA Aangepast NIR*	5,7 %	5,7 %
EPRA Huurleegstand*	5,3 %	5,5 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand)	22,6 %	23,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	18,1 %	19,8 %

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet opgenomen in de berekening van het EPRA Verwaterd Resultaat, van de EPRA NAW en van de EPRA NNNAW op 30.06.2017 en op 30.06.2018 aangezien ze op deze data 'out-of-the-money' waren.

¹ De Commissaris controleerde of de Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM) '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 bij de berekening van deze indicatoren overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie voor het halfjaar dat op 30.06.2018 werd afgesloten, opgenomen zijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.3. Evolutie van de portefeuille

Sector	Netto- investerings/desinvesterings tijdens het eerste halfjaar van 2018	Reële waarde op 30.06.2018	Referentie
Zorgvastgoed	+200 millions EUR	1,8 milliard EUR	1.3.1 tot 1.3.4
Kantoren	-96 millions EUR	1,2 milliard EUR	1.3.5
Distributienetten	-2 millions EUR	0,6 milliard EUR	1.3.6
TOTAAL	102 millions EUR	3,6 milliards EUR	/

1.3.1. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2018: 189 miljoen EUR**
- **Initiële brutohuurrendementen tussen 5,5 % en 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2018: 332 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Langelsheim**

Op 09.04.2018 verwierf Cofinimmo het woonzorgcentrum 'Seniorenresidenz Langelsheim' in Langelsheim in de deelstaat Nedersaksen voor een bedrag van 8 miljoen EUR.

De instelling, gebouwd in 2004 en uitgebreid in 2010, beschikt over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 4 500 m² en telt bijna 80 bedden. Ze wordt uitgebaat door Convivo Holding GmbH, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot met een vaste looptijd van 20 jaar, met twee verlengingsopties van vijf jaar. De huur zal worden geïndexeerd volgens de Duitse index der consumptieprijzen. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Niebüll**

Op 23.04.2018 werd Cofinimmo eigenaar van het woonzorgcentrum 'Pflegeheim Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath' in Niebüll in de deelstaat Sleeswijk-Holstein, nabij de grens met Denemarken. De aankoop prijs bedroeg iets meer dan 8 miljoen EUR.

Het centrum, gebouwd in 1997, beschikt over ongeveer 100 bedden en een bovengrondse oppervlakte van bijna 6 300 m². Het wordt uitgebaat door Alloheim Senioren Residenzen, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot met een vaste looptijd van 20 jaar, met twee verlengingsopties van vijf jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

– Verwerving van een portefeuille van 17 woonzorgcentra

Op 15.06.2018 verwierf de Cofinimmo Groep 17 woonzorgcentra in Duitsland voor een waarde van 172 miljoen EUR via de verwerving van 94,9 % van de aandelen van 14 bedrijven die eigenaar waren van die aandelen. Het initiële brutohuurrendement van deze transactie bedraagt ongeveer 5,5 %.

Eén vastgoed is in aanbouw (ver gevorderd) en zal worden opgeleverd in de loop van het vierde kwartaal 2018. De 16 andere worden reeds uitgebaut. De totale portefeuille biedt een capaciteit van bijna 1 500 bedden, verdeeld over meer dan 75 000 m².

De 17 verworven woonzorgcentra worden verhuurd aan de uitbater Stella Vitalis, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot met een vaste looptijd van 30 jaar. De huurprijzen zullen worden geïndexeerd volgens de Duitse index der consumptieprijsen.

Stella Vitalis is een Duitse uitbater die van start is gegaan in 2006 en gespecialiseerd is in de verzorging en huisvesting van ouderen. De Groep baat momenteel meer dan 1 600 bedden uit op bijna 20 locaties in Duitsland en beschikt daarmee over een totale oppervlakte van bijna 100 000 m². Stella Vitalis heeft meer dan 1 300 werknemers in dienst.

Deze transactie, de belangrijkste van Cofinimmo in Duitsland, is een belangrijke mijlpaal en bezorgt Cofinimmo een belangrijke positie in de zorgvastgoedsector in het land.



Seniorenzentrum Weil am Rhein - Weil am Rhein (DE)



Seniorenzentrum Alsdorf - Alsdorf (DE)



Seniorenzentrum Haus Hüttener Berge - Ascheffel (DE)



Seniorenzentrum Weilerwist - Weilerwist (DE)

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.2. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2018: 7 miljoen EUR**
- **Initiële brutohuurrendementen: tussen 6,0 % en 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2018: 867 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een woonzorgcentrum in Aartselaar**



Woonzorgcentrum Zonnewende – Aartselaar (BE)

Op 18.04.2018 werden de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Zonnewende in Aartselaar opgeleverd. Door deze uitbreiding konden 13 bijkomende assistentiewoningen worden gecreëerd, waardoor de totale capaciteit van het centrum werd verhoogd tot 200 bedden, verdeeld over een oppervlakte van meer dan 13 000 m². Het totale budget van de werkzaamheden bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. Op het moment van de oplevering sloot Cofinimmo een 'triple netto'-huurovereenkomst¹ met een vaste looptijd van 20 jaar met de uitbater-huurder Senior Living Group (Groep Korian). Het

initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Renovatie en uitbreiding van twee woonzorgcentra²**

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 zette Cofinimmo de renovatie- en uitbreidingswerken verder van twee andere woonzorgcentra in België: Residentie De Nootelaer in Keerbergen en Residentie Zonneweelde in Rijmenam. Bij de oplevering van de werkzaamheden zal Cofinimmo voor elke vestiging een 'triple netto'-huurovereenkomst sluiten met de uitbater Senior Living Group (Groep Korian). De initiële brutohuurrendementen zullen tussen 6,0 % en 6,5 % bedragen.

Naam van de instelling	De Nootelaer - Keerbergen	Zonneweelde - Rijmenam
Bovengrondse oppervlakte na werken	2 000 m ²	15 000 m ²
Aantal bedden na werken	43	160 + 35 assistentiewoningen
Verwacht einde van de werken	T1 2019	T1 2021
Geschat budget voor de werken	3 miljoen EUR	15 miljoen EUR

¹ De verhuurder staat in voor de verzekeringen, de belastingen en het onderhoud.

² Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2018: 1 miljoen EUR**
- **Initiële brutohuurrendementen: ongeveer 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2018: 189 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijking:

- **Begin van de bouw van een zorgcentrum voor personen met een mentale beperking in Gorinchem**

Op 01.03.2018 ging de bouw van een zorgcentrum voor mensen met een mentale beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland van start. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf begin oktober 2017 een stuk grond voor de bouw van dit vastgoed¹. Het centrum zal over een capaciteit van ongeveer 40 bedden beschikken, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2 500 m². Het geschatte budget voor de werken bedraagt 4 miljoen EUR. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019. Het centrum zal worden uitgebaat door de Nederlandse Stichting Philadelphia Zorg, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar ondertekende. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

1.3.4. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2018: 3 miljoen EUR**
- **Initiële brutohuurrendementen: tussen 6,0 % en 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2018: 404 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijking:

- **Renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre²**

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 ging Cofinimmo verder met de renovatie- en uitbreidingswerken aan de nazorg- en revalidatiekliniek (Soins de Suite et de Réadaptation, SSR) Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre. Het budget van de werkzaamheden wordt geraamd op ongeveer 8 miljoen EUR. Bij de oplevering, voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2018, zal Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst met een looptijd van 12 jaar sluiten met de uitbater Inicéa. Het initiële brutohuurrendement zal tussen 6,0 % en 6,5 % bedragen.

¹ Zie ook ons persbericht van 08.02.2018 op onze website.

² Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.5. Kantoren

- **Heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend in 2018: 21 300 m²**
- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2018: 11 miljoen EUR**
- **Nettodesinvesterings tijdens het eerste halfjaar van 2018: 107 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2018: 1,2 miljard EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de herontwikkelingswerken in het gebouw Belliard 40**

Op 20.03.2018 werd de heropbouw van het kantoorgebouw Belliard 40, in het hartje van de Europese wijk van Brussel (Brussel CBD), opgeleverd. Het gebouw werd ontworpen door architect Pierre Lallemand en bureau Art & Build en biedt nagenoeg 19 000 m² kantoorruimte, 200 m² winkelruimtes en bijna 20 appartementen. De architectuur is gedurfd en opgebouwd rond een volume bovenop twee andere volumes en een vijf verdiepingen hoog, transparant atrium dat vanaf de Belliardstraat zicht geeft op een binnentuin aan de achterzijde van het gebouw. Het gebouw springt voor een deel in vanaf de Belliardstraat en biedt aldus plaats voor een luchtige openbare ruimte langs het trottoir. Hiermee wordt het aanzicht van deze drukke Brusselse verkeersader aanzienlijk gewijzigd. Het gebouw voldoet aan de beste normen qua technische prestaties en is 100 % passief op het vlak van energieverbruik. Het totale budget van de werkzaamheden bedroeg 48 miljoen EUR, inclusief BTW.

Bijna 75 % van de kantoorruimten is er reeds verhuurd:

Huurder	Bovengrondse oppervlakte	Begindatum van de huuroverkomst	Looptijd van de huuroverkomst
CEFIC/PlasticsEurope	6 737 m ²	01.01.2019	15 jaar
International Workspace Group	4 355 m ²	01.10.2018	15 jaar
Aedifica	1 357 m ²	01.06.2018	9 jaar
WindEurope	1 357 m ²	01.06.2019	10 jaar

- **Ondertekening van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen Egmont I en II en realisatie van een nettomeerwaarde van 27 miljoen EUR**

De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gelegen in het centrum van Brussel (Central Business District), zijn tot 31.05.2031 verhuurd aan de Regie der Gebouwen en huisvesten de Federale Overheidsdiensten Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking.

Op 13.02.2018 kocht Cofinimmo voor ongeveer 232 miljoen EUR de toekomstige huurgelden van de overeenkomst met de Regie der Gebouwen die ze in 2009 had afgestaan aan BNP Paribas Fortis, terug.

Op 03.04.2018 ondertekenden Cofinimmo en Egmont Luxemburg SARL een investeringsvehikel opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling, een akte die betrekking heeft op de vestiging van een zakelijk recht van erfpacht met een looptijd van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Cofinimmo zal het tréfonds van beide gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

De erfpacht wordt verleend tegen de betaling aan Cofinimmo van een eerste pacht van ongeveer 370 miljoen EUR, exclusief rechten. Dit bedrag is hoger dan de reële waarde van de twee gebouwen in de balans van Cofinimmo op 31.12.2017 (107 miljoen EUR), verhoogd met de terugkoop prijs van de huurvorderingen. De netto gerealiseerde meerwaarde voor Cofinimmo op de operatie bedraagt bijna 27 miljoen EUR. Bovendien zal de erfpachter tijdens de volledige looptijd van de erfpacht ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR aan Cofinimmo storten.

Rekening houdend met een huurprijs van het lopende jaar van ongeveer 17 miljoen EUR, komt de eerste pacht overeen met een brutohuurrendement van 4,52 %. Berekend op basis van de door een onafhankelijke vastgoeddeskundige geschatte huurwaarde van de goederen, bedraagt het brutohuurrendement van de transactie 3,30 %. Gedurende de ganse looptijd dat beide gebouwen in haar bezit waren, realiseerde Cofinimmo een intern rendement van 10,4 %.

– **Herontwikkelingswerken in het Quartz-gebouw**

Het bestaande gebouw in het hartje van het Brussels CBD staat sinds eind januari 2017 leeg en zal zeer binnenkort volledig worden afgebroken. Het nieuwe project was het voorwerp van een architectuurwedstrijd en zal worden uitgerust met volledig beglaasde gevels, zodat er vanaf de Jozef II-straat zicht is op de binnentuin. Het gebouw zal over 8 600 m² aan moderne en modulaire kantoren beschikken, verdeeld over acht verdiepingen. Op het dak zal een terras worden ingericht. Cofinimmo ambieert voor dit project een BREEAM 'Excellent' milieucertificering. De werken zouden beëindigd moeten zijn aan het einde van het vierde kwartaal van 2019. Het budget wordt geraamd op 24 miljoen EUR.

– **Opening van twee nieuwe Flex Corners®**

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 openden twee nieuwe Flex Corner® de deuren in de gebouwen Bourget 42 en Kolonel Bourg 122 (Brussel Gedecentraliseerd). Deze flexibele huuroplossing wordt voortaan aangeboden in tien gebouwen van de portefeuille van de Groep en is gericht op de behoeften van kleine en middelgrote ondernemingen, start-ups en tijdelijke structuren die op zoek zijn naar kleine kantooruimten voor een beperkte periode. Sinds de start in 2016, kon deze innoverende aanpak reeds 26 nieuwe huurders aantrekken. Op 30.06.2018 was ongeveer 77 %¹ van de Flex Corners verhuurd.

– **Veiligstellen van 14 miljoen EUR aan brutohuurinkomsten**

In de loop van het eerste halfjaar van 2018 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal van ongeveer 21 000 m² kantooruimte, wat bijna 14 miljoen EUR aan gewaarborgde huurinkomsten (tot aan de eerste opzegdatum) vertegenwoordigt.

¹ Exclusief de Flex Corners® in 'ramp up'-fase.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

De belangrijkste transacties worden opgelijst in de onderstaande tabel:

Gebouw	Type transactie	Oppervlakte
Bourget 42	Verhuur	4 100 m ²
Vorst 280	Heronderhandeld	3 700 m ²
Belliard 40	Verhuur	1 400 m ²
Belliard 40	Verhuur	1 400 m ²
The Gradient	Heronderhandeld	1 200 m ²
Kolonel Bourg 122	Verhuur	1 000 m ²

De gemiddelde herziening van de huurinkomsten in het kader van heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten bedroeg ongeveer -15 %.

– **Herontwikkeling van de sites Vorst 23-25 en Tenreuken**

De situatie beschreven op bladzijde 17 van het jaarpersbericht 2017 datop 08.02.2018 gepubliceerd werd, bleef ongewijzigd.

1.3.6. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings in 2018: 0,2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2018: 2 miljoen EUR**
- **Portefeuille vastgoed van distributienetten op 30.06.2018: 557 miljoen EUR**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Verkoop van acht cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep acht cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

– **Verkoop van drie verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille**

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep drie verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.4. Beheer van de financiële middelen

1.4.1. Financiering

Belangrijkste verwezenlijking:

– **Uitbreiding van het handelspapierprogramma**

Op 26.01.2018 heeft Cofinimmo het maximumbedrag van haar handelspapierprogramma verhoogd van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR. Het bedrag dat op 30.06.2018 werd geplaatst, beliep ongeveer 550 miljoen EUR.

1.4.2. Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 30.06.2018 bedroegen de geconsolideerde langlopende financiële schulden van de Cofinimmo Groep 1 173 miljoen EUR. Ze bestonden uit:

– 399 miljoen EUR van drie niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	140	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	190	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70	99,092 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

– 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green & Social Bonds':

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

– 217 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in aandelen van Cofinimmo:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	219	100 %	143,4843	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze converteerbare obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde.

- 56 miljoen EUR handelspapier met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 433 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij tien banken;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

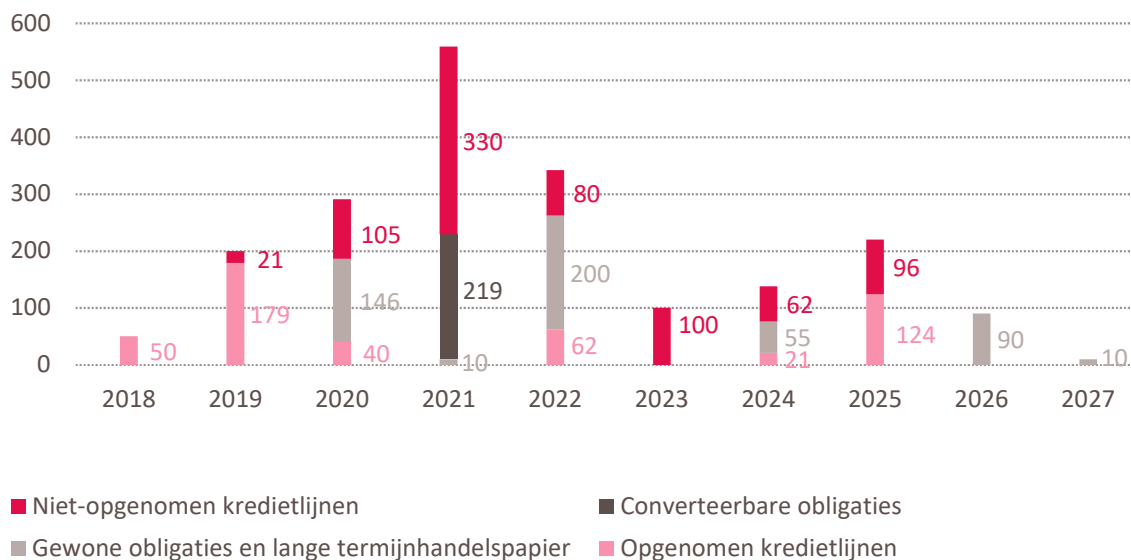
- 3 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;
- 10 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk ontvangen huurwaarborgen).

Op 30.06.2018 bedroeg de geconsolideerde kortlopende schuld van Cofinimmo 543 miljoen EUR, waarvan:

- 490 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- 50 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen;
- 3 miljoen EUR aan andere leningen.

Op 30.06.2018 is de totaliteit van deze kortlopende financiële schulden, 543 miljoen EUR, volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaalbedrag van 794 miljoen EUR.

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



De financiële verbintenissen op lange termijn vervallen op gespreide wijze tot in 2027. Na aftrek van de integrale dekking van het kortetermijnhandelspapier in omloop zou Cofinimmo de vervaldagen van schulden kunnen herfinancieren voor een bedrag van 304 miljoen EUR.

¹ Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijke of driemaandelijke basis).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Geconsolideerde schuldratio's

Op 30.06.2018 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio¹ van Cofinimmo bedraagt 46 % (tegenover 44 % op 31.12.2017). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De *Loan-to-Value*² financiële schuldratio bedraagt 45 % op 30.06.2018.

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 vijf jaar op 31.12.2017 naar vier jaar op 30.06.2018.

Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor het eerste halfjaar van 2018, tegenover 1,9 % in 2017.

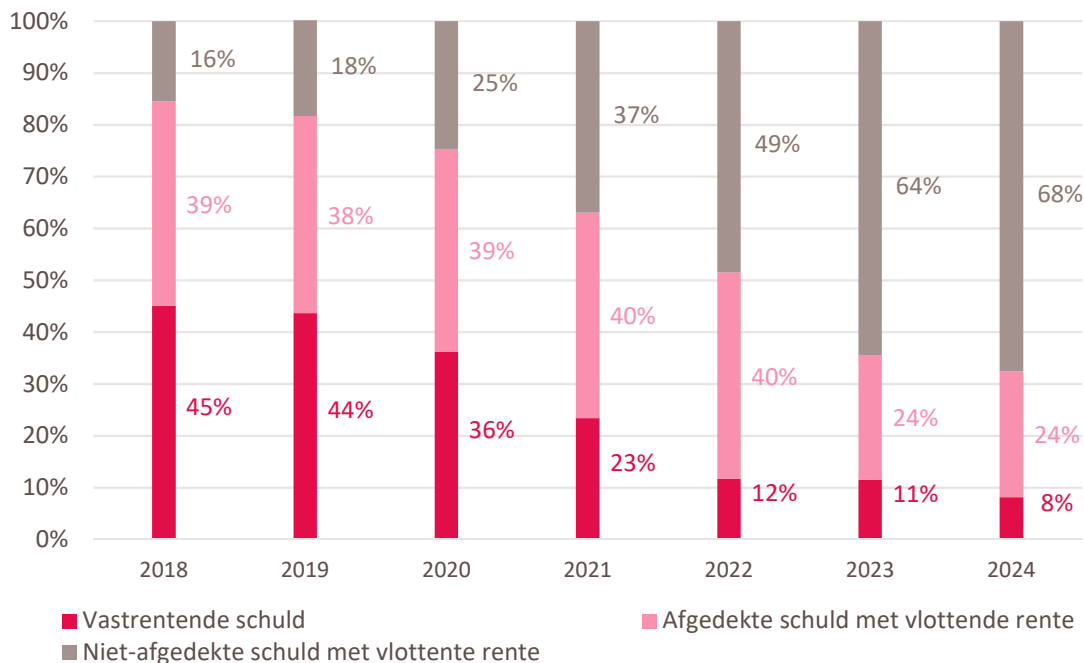
In de toekomst zullen bij een constant schuldniveau het deel van de schuld met vaste rente, het deel van de schuld met variabele rente dat gedekt wordt door 'Interest Rate Swaps' (IRS) en het deel van de schuld met variabele rente dat niet gedekt wordt, zich als volgt verhouden:

¹ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa.

² Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasings.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET



Bij een constante schuldenlast is het renterisico tot 75 % afgedekt tot eind 2020.

1.4.3. Annulering van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro

Op 15.02.2018 annuleerde de Cofinimmo Groep twee verkoopopties van een vreemde munt in euro die in 2016 werden afgesloten. Het voorwerp van de dekking, namelijk de verkoop van een gebouw in een vreemde munt, had alle waarschijnlijkheid verloren om zich voor te doen vóór de vervaldag van de dekking wegens een procedure van inschrijving van het gebouw op een bewaarlijst. Cofinimmo heeft dan ook gebruik willen maken van de huidige marktvoorwaarden om de afgesloten opties tegen gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de premies voor deze opties al ruimschoots ten laste zijn genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, hebben deze annulaties een winst opgeleverd in de resultatenrekeningen tijdens het eerste halfjaar van 2018.

1.4.4. Financiële rating

In april 2018 bevestigde het ratingbureau S&P de rating van Cofinimmo: BBB op lange termijn (stabiele outlook) en A-2 op korte termijn.

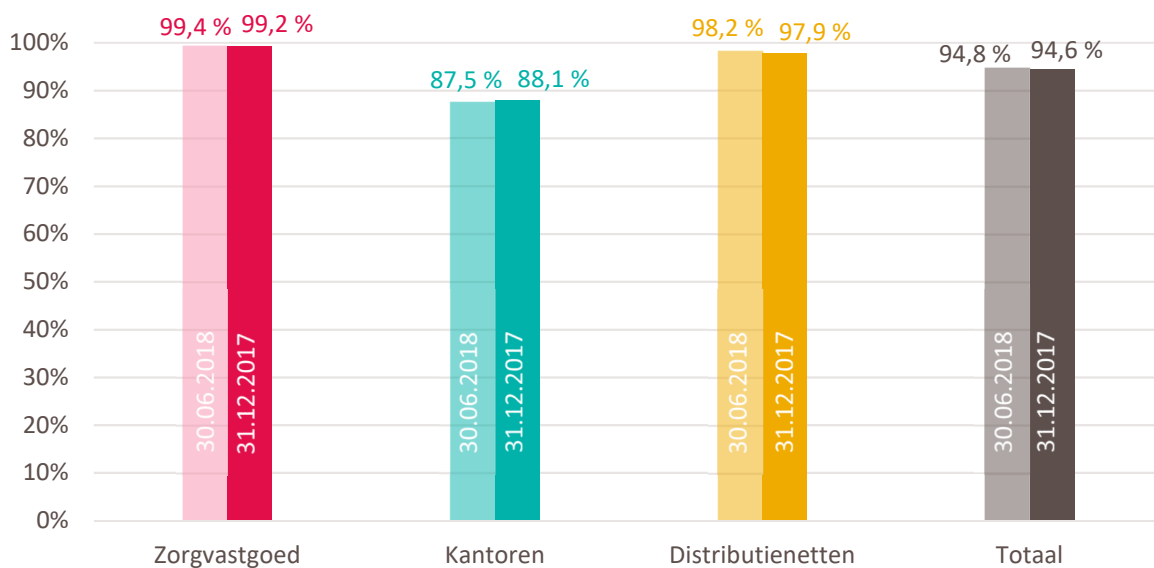
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.5. Commerciële resultaten

1.5.1. Bezettingsgraad

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



1.5.2. Belangrijkste huurders

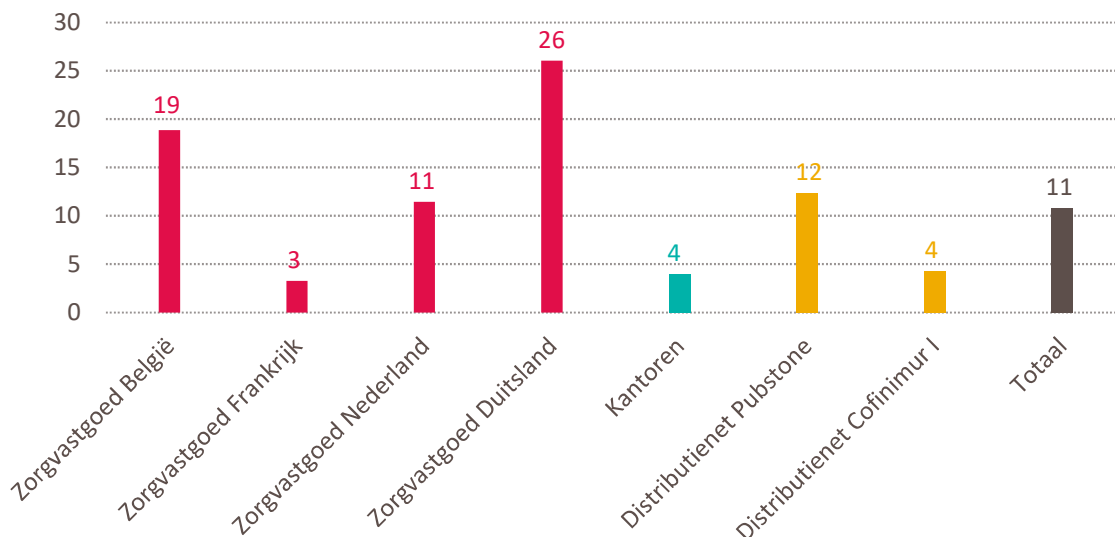
Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Groep Korian	16 %	11
AB InBev	13 %	12
Armonea	11 %	19
Overheidssector	7 %	6
ORPEA	4 %	10
Top 5 van de huurders	51 %	12
Stella Vitalis	4 %	30
MAAF	3 %	4
Aspria	3 %	27
CEFIC	2 %	6
RTL Belgium	1 %	4
Top 10 van de huurders	65 %	13
Top 20 van de huurders	73 %	13
Andere huurders	27 %	6
TOTAAL	100 %	11

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.5.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

In jaren tot de eerste opzegmogelijkheid door de huurder:



Op 30.06.2018 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 11 jaar. Indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun ruimtes zouden blijven, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 12 jaar.

1.5.4. Looptijd van de portefeuille

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel van de contractuele huren
Huurovereenkomsten > 9 jaar	
Zorg	36 %
Distributienetten - Pubstone	13 %
Kantoren (overheidssector)	2 %
Kantoren (privésector)	1 %
Overige	1 %
Huurovereenkomsten > 9 jaar	53 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	
Kantoren	3 %
Zorg	1 %
Totaal huurovereenkomsten 6-9 jaar	4 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	
Kantoren	29 %
Zorg	11 %
Distributienetten - Cofinimur I	3 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	43 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.5.5. Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2018 (x 1 000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2017 (x 1 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed België	25 509	24 782	+2,9 %	+1,7 %
Zorgvastgoed Frankrijk	12 942	12 881	+0,5 %	+0,5 %
Zorgvastgoed Nederland	6 133	5 064	+21,1 %	-1,6 %
Zorgvastgoed Duitsland	5 813	4 233	+37,3 %	+1,3 %
Kantoren	35 216	39 404	-10,6 %	+1,7 %
Distributienetten	18 659	18 682	-0,1 %	+0,4 %
Overige	994	965	+2,9 %	+2,9 %
TOTALE PORTEFEUILLE	105 266	106 011	-0,7 %	+1,2 %

Bij ongewijzigde samenstelling is het niveau van de huurgelden licht gestegen (+1,2 %) tijdens de laatste 12 maanden: het negatieve effect van de vertrekken (-2,2 %) en de heronderhandelingen (-0,6 %) werd gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurprijzen (+1,5 %) en de nieuwe huurovereenkomsten (+2,5 %).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.6. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1 000 000 EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 780	3 567
Projecten en grondreserve	-119	-110
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 661	3 457
Contractuele huren	228	226
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	6,2 %	6,5 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	240	239
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,6 %	6,9 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,8 %	94,4 %

Op 30.06.2018 omvat de rubriek "Projecten en grondreserve" hoofdzakelijk:

- de site Vorst 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd),
- het kantoorgebouw in herontwikkeling Quartz (Brussel CBD)
- het tréfonds van de gebouwen Egmont I en II (Brussel CBD),
- een woonzorgcentrum in aanbouw in Swisttal (Duitsland), en
- een woonzorgcentrum in renovatie in Rijmenam (België).

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huren (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Huur + GHW op leegstand (x 1 000 EUR)	GHW (x 1 000 EUR)
Kantoren	480 893	70 078	86,2 %	81 283	77 137
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	49 847	8 335	100 %	8 342	8 342
Subtotaal kantoren	530 740	78 413	87,5 %	89 625	85 479
Zorgvastgoed	852 675	110 764	99,4 %	111 483	113 277
Pubstone	341 248	29 426	98,7 %	29 814	27 875
Cofinimur I	58 838	7 750	96,4 %	8 037	8 175
Overige	15 830	1 896	100 %	1 897	1 602
Subtotaal van vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de schuldvorderingen werden overgedragen	1 799 332	228 249	94,8 %	240 856	236 408
Projecten & renovaties	82 252				
Grondreserve		58		58	58
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 881 584	228 307	94,8 %	240 914	236 466

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 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					
België	866 584	24 %	+0,4 %	25 384	27 %
Frankrijk	403 995	11 %	-0,3 %	12 822	14 %
Nederland	188 588	5 %	+3,3 %	5 227	5 %
Duitsland	331 700	9 %	+1,6 %	5 625	6 %
Totaal zorgvastgoed	1 790 867	49 %	+0,8 %	49 058	52 %
Kantoren					
Brussel Leopold/ Louizawijk	470 093	13 %	+3,3 %	9 131	10 %
Brussel Centrum/Noord	15 247	1 %	+4,6 %	2 749	3 %
Brussel Gedecentraliseerd	451 252	12 %	-2,2 %	5 840	6 %
Brussel Periferie & Satellieten	123 191	3 %	-3,2 %	3 477	4 %
Antwerpen	65 945	2 %	-2,0 %	2 329	2 %
Overige regio's	120 712	3 %	+0,2 %	3 905	4 %
Totaal kantoren	1 246 440	34 %	0,0 %	27 431	29 %
Distributienetten					
Pubstone - België	289 523	8 %	+0,8 %	9 398	10 %
Pubstone - Nederland	140 587	4 %	+0,9 %	4 350	4 %
Cofinimur I - Frankrijk	127 095	3 %	+0,1 %	3 719	4 %
Totaal distributienetten	557 205	15 %	+0,7 %	17 467	18 %
Overige	28 635	1 %	+0,3 %	1 097	1 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 623 147	100 %	+0,5 %	95 053	100 %

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in samenstelling.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Rendement per segment	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Overige	Totaal
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,0 %	6,1 %	7,6 %	6,3 %	5,9 %	6,5 %	6,6 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,0 %	5,8 %	6,5 %	6,0 %	5,7 %	6,4 %	6,1 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.7. Investeringsprogramma 01.07.2018 – 31.12.2018

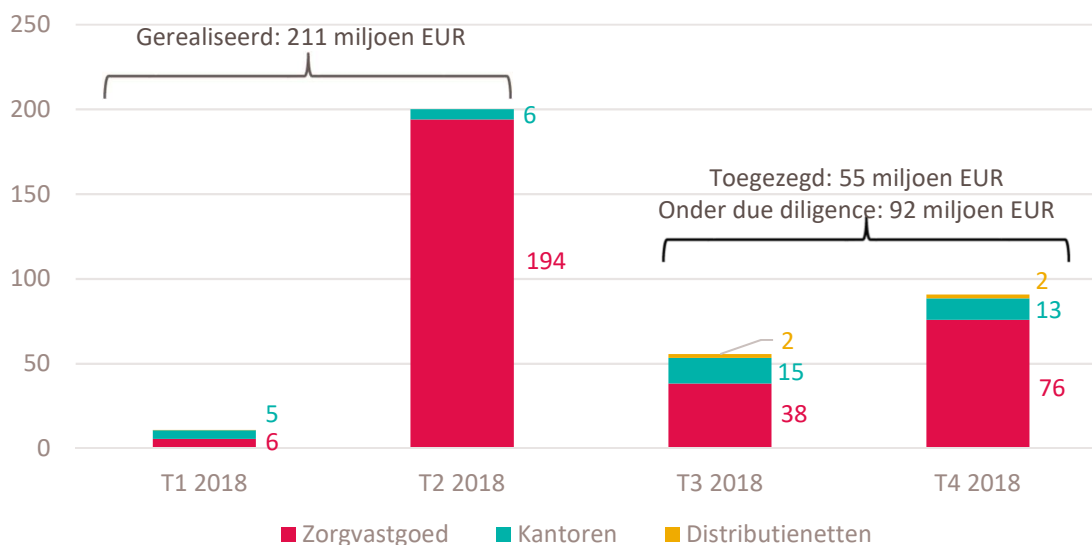
De toegezegde investeringen en de investeringen onder due diligence van Cofinimmo voor de periode 01.07.2018 – 31.12.2018 bedragen in totaal 147 miljoen EUR, waarvan:

- 114 miljoen EUR in het segment van het zorgvastgoed;
- 28 miljoen EUR in het segment van de kantoren;
- 5 miljoen EUR in het segment van de distributienetten.

Als aan deze cijfers de gerealiseerde investeringen tussen 01.01.2018 en 30.06.2018 worden toegevoegd, dan wordt het totale investeringsbedrag van het boekjaar 2018 geschat op 358 miljoen EUR, waarvan:

- 314 miljoen EUR in het segment van het zorgvastgoed;
- 39 miljoen EUR in het segment van de kantoren;
- 5 miljoen EUR in het segment van de distributienetten.

Schatting van de investeringen in het boekjaar 2018 per segment (x 1 000 000 EUR)



Van de op 30.06.2018 toegezegde 55 miljoen EUR waren twee zorgvastgoeddossiers voor een totaal bedrag van 30 miljoen EUR, het onderwerp van een persbericht (op 09.07.2018 omtrent een woonzorgcentrum in Bad Sassendorf in Duitsland et op 16.07.2018 omtrent een woonzorgcentrum in Riesa in Duitsland); twee zorgvastgoedtransacties van de dossiers onder due diligence, voor een totaal bedrag van 26 miljoen EUR, waren het onderwerp van een persbericht (op 13.07.2018 omtrent een eerstelijnszorgcentrum in Oisterwijk in Nederland en op 20.07.2018 omtrent twee activa op een site in Rotterdam). De toegezegde investeringen voor de periode van 01.07.2018 tot 31.12.2018 worden in de tabel hieronder weergegeven.

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte na werken	Einde werken	Investerings tot 30.06.2018 (x 1 000 000 EUR)	Totaal van de nog te realiseren investeringen in 2018 (x 1 000 000 EUR)
I. Lopende projecten						
Zorgvastgoed					14	11
De Nootelaer – Keerbergen (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	200	2 000 m ²	2019	2	0
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	40	15 100 m ²	2021	4	3
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)	Renovatie en uitbreiding van een nazorg- en revalidatiekliniek	170	8 600 m ²	2018	5	4
Gorinchem (NL)	Bouw van een zorgcentrum voor personen met een mentale beperking	40	2 400 m ²	2019	2	1
Bismarckpark – Gelsenkirchen (DE)	Renovatie van een woonzorgcentrum	120	6 500 m ²	2018		1
Chemnitz (DE)	Renovatie van een woonzorgcentrum	110	6 700 m ²	2019		0
Overige					1	2
Kantoren					4	8
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/Wederopbouw		9 100 m ²	2019	4	3
Overige						5
Distributienet						5
II. Toegezegde investeringen						
Zorgvastgoed						31
Bad Sassendorf (DE)	Aankoop van een woonzorgcentrum	150	10 500 m ²	2018		16
Riesa (DE)	Aankoop van een woonzorgcentrum	140	6 400 m ²	2018		15
III. Totaal					18	55

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.8. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

Rekening houdend met de gewone en bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2), bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR op 30.06.2018.

De nieuwe aandelen die in het kader van de recente kapitaalverhoging werden uitgegeven, zijn sinds 02.07.2018 op Euronext genoteerd. Bij afsluiting van de markten aan de vooravond van huidige Halfjaarlijks Financieel Verslag, bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,4 miljard EUR.

1.8.1. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)			
Hoogste	111,90	115,25	114,65
Laagste	102,50	103,40	92,12
Bij afsluiting	105,60	109,75	108,65
Gemiddelde	106,58	107,82	105,77
Dividendrendement¹	5,2 %	5,1 %	5,2 %
Brutorendement² (op 6/12 maanden)	4,6 %	6,1 %	14,1 %
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	37 702	33 670	46 619
Totaal volume	4 750 399	8 585 830	12 027 768
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	20 667 801	20 667 381	20 300 773
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	2 182 520	2 268 245	2 205 679
Free-floatzone	90 %	90 %	95 %

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Beurskoersevolutie + dividendrendement.

³ Exclusief eigen gewone aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2018	COFP1 31.12.2017	COFP2 30.06.2018	COFP2 31.12.2017
Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)				
Bij afsluiting	127,00	127,00	93,00	100,10
Gemiddelde	nvt	nvt	98,33	102,58
Dividendrendement¹	5,0 %	5,0 %	6,5 %	6,2 %
Brutorendement² (op 6/12 maanden)	5,0 %	5,0 %	-0,6 %	-27,5 %
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ³	0	0	42	62
Totaal volume	0	0	125	802
Aantal aandelen	395 011	395 011	288 062	288 482
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	50 166	50 166	26 790	28 877

Obligaties

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Beurskoers (op 12 maanden, in % van de nominale waarde)				
Bij afsluiting	103,61	104,49	101,63	101,44
Gemiddelde	104,05	103,73	100,99	101,97
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	1,3 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6 %	3,6 %	1,9 %	1,9 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto	3,55	3,55	1,90	1,92
Netto	2,49	2,49	1,33	1,34
Aantal effecten	1 400	1 400	1 900	1 900

¹ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

² Beurskoersevolutie + dividendrendement.

³ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
	Beurskoers (op 12 maanden, in % van de nominale waarde)			
Bij afsluiting	96,24	95,95	98,79	99,00
Gemiddelde	94,60	96,19	98,38	99,49
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,70	1,70	2,00	2,00
Netto	1,19	1,19	1,40	1,40
Aantal effecten	700	700	550	550

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2018	31.12.2017
	Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)	
Bij afsluiting	144,18	142,62
Gemiddelde	143,02	141,42
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,5 %	0,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2 %	0,2 %
Interestcoupon (in %)		
Bruto	0,19	0,19
Netto	0,13	0,13
Aantal effecten	1 502 196	1 502 196
Conversieprijs (in EUR)	140,11	143,48

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.8.2. Dividend van het boekjaar 2018

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen blijft het vooruitzicht van het dividend voor het boekjaar 2018, zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging die met succes werd afgesloten op 02.07.2018, 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 een roerende voorheffing van 30 %.

Ter herinnering: coupon nr. 33 van de gewone aandelen werd onthecht op 20.06.2018. Deze coupon geeft recht op het dividend van de periode van 01.01.2018 tot 01.07.2018 en bedraagt 2,74 EUR bruto per gewoon aandeel. De 1 642 374 nieuwe aandelen die op 02.07.2018 in omloop werden gebracht in het kader van de kapitaalverhoging, werden zonder coupon nr. 33 uitgegeven.

Coupon nr. 34 geeft recht op het dividend van de periode van 02.07.2018 tot 31.12.2018 en bedraagt 2,76 EUR bruto per gewoon aandeel. De 1 642 374 nieuwe aandelen die op 02.07.2018 in omloop werden gebracht in het kader van de kapitaalverhoging, werden mét coupon nr. 34 uitgegeven.

Coupons nr. 33 en nr. 34 zullen gelijktijdig in mei-juni 2019 worden uitbetaald.

1.8.3. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de Statuten werden tijdens het eerste halfjaar van 2018 twee nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte aandelen te converteren in gewone aandelen. Tijdens deze periodes werden in totaal 420 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 816 693 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 683 073 bevoorrechte aandelen in omloop. Cofinimmo beschikt over een koopoptie voor dergelijke aandelen, uitoefenbaar in 2019 voor de series COFP1 en COFP2 aan hun respectieve uitgifteprijs van 107,89 EUR en 104,40 EUR.

1.8.4. Aandeelhoudersstructuur op 30.06.2018

Vennootschap	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	0	1 182 102	5,5 %
Groep Crédit Agricole	1 068 707	0	1 068 707	5,0 %
Cofinimmo Groep	42 374	0	42 374	0,2 %
Free float	18 374 618	683 073	19 087 691	89,3 %
Totaal aantal uitgegeven aandelen	20 667 801	683 073	21 350 874	100 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.8.5. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Vervaldatum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2018	08.11.2018
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	05.04.2019
Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2018	05.04.2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2019	25.04.2019
Gewone Algemene Vergadering voor 2018	08.05.2019
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2019	25.07.2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2019	07.11.2019
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2019	06.02.2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.9. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake Corporate Governance na te leven en blijft zijn methodes continu toetsen aan de principes, praktijken en eisen op dit vlak. De Corporate Governance van Cofinimmo is volledig conform met de Belgische Code ter zake¹. Het hoofdstuk "Corporate governanceverklaring" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 bevat een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités en hun respectieve rollen en leden.

1.9.1. Benoeming van een nieuwe *Chief Executive Officer*²

Het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als Afgevaardigde Bestuurder verstreek aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zonder dat hij om een vernieuwing van dat mandaat had gevraagd. De Vergadering heeft daarop de heer Jean-Pierre Hanin benoemd als Afgevaardigde Bestuurder met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering in mei 2022. De heer Hanin werd op 09.05.2018 benoemd tot voorzitter van het Directiecomité en *Chief Executive Officer*. Zijn benoeming werd goedgekeurd door de FSMA.

De heer Jean-Pierre Hanin behaalde het diploma licentiaat in de rechten aan de KUL, een master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M aan de universiteit van Georgetown. Tijdens zijn carrière vervulde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de Groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. De voorbije jaren was hij Chief Financial Officer en vervolgens verantwoordelijke van de divisie Building Performance bij de bouwmaterialengroep Etex.

1.9.2. Benoeming van een nieuwe *Chief Financial Officer*³

De heer Jérôme Descamps nam ontslag als Bestuurder met ingang van 08.02.2018. Daarop benoemde de Algemene Vergadering van 09.05.2018 de heer Jean Kotarakos als Bestuurder-Directeur met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering in mei 2022. De heer Kotarakos bekleedt sinds 01.06.2018 de functie van *Chief Financial Officer*. Zijn benoeming werd goedgekeurd door de FSMA.

De heer Jean Kotarakos behaalde zijn diploma handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Sinds 2010 geeft hij les in het Executive Programme en Immobili er. Na enkele jaren bij KPMG en D'leteren ging hij aan de slag bij Aedifica, waar hij sinds 2007 de functie van Chief Financial Officer vervulde.

¹ Zie ons Corporate Governance Charter op onze website.

² Zie ons persbericht van 08.02.2018 op onze website.

³ Zie ons persbericht van 29.03.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.9.3. Vertrek van de *Chief Operating Officer*¹

Cofinimmo en de heer Xavier Denis, *Chief Operating Officer* en Bestuurder van de Groep, hebben in onderling akkoord besloten hun samenwerking te beëindigen. De heer Denis stopte op 21.05.2018 als Bestuurder en op 31.05.2018 als *Chief Operating Officer*.

Sinds 31.05.2018 heeft de heer Jean-Pierre Hanin, *Chief Executive Officer*, tijdelijk de leiding over de teams en de operationele activiteiten van Cofinimmo overgenomen.

¹ Zie ook ons persbericht van 24.05.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.10. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer

1.10.1. Publicaties



Op 09.04.2018 publiceerde Cofinimmo voor het vierde jaar op rij een duurzaamheidsverslag. In deze uitgave werden de actievelden van Cofinimmo, opgenomen in de materialiteitsmatrix van het bedrijf, op een directe en duidelijke wijze gekoppeld aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties (*Sustainable Development Goals - SDG*).

De volledige versie van dit nieuwe rapport bevat ook een reeks bijlagen, zoals het eerste verslag omtrent de 'Green & Social Bonds' die in december 2016 werden uitgegeven, de boordtabel en de gegevens inzake het elektriciteits-, gas- en waterverbruik en de afvalproductie, alles volgens de EPRA prestatie-indicatoren. Alle verzamelde informatie is afkomstig van 74 % van de huoppervlaktes van de Groep.

1.10.2. Extra-financiële rating

Sinds december 2017 maakt Cofinimmo deel uit van de index 'Euronext Vigeo Eiris – Eurozone 120'. Deze index, die elk halfjaar wordt herzien, bevat de 120 bedrijven in de eurozone waarvan de prestaties op het vlak van milieu, sociale zaken en governance (ESG) het meest geavanceerd zijn. Ook na de herziening van juni 2018 behield Cofinimmo een plaats in deze index.

1.10.3. Prijzen en onderscheidingen

Op sociaal vlak heeft Cofinimmo het niveau 'Gold' van het label 'Investors in People' behaald. Deze accreditatie bewijst dat er wordt geïnvesteerd in het belang van de werknemers en stelt de Cofinimmo Groep in staat om nieuwe talenten aan te trekken.

In maart 2018 kende de 'European Parking Association' de 'ESPA¹ Gold Award' toe aan het parkinggebouw op de site van het Amphia-ziekenhuis in Breda (Nederland), dat eigendom is van Cofinimmo. De prijs zet de hoge kwaliteit van de constructie in de schijnwerpers.

1.10.4. Zonnepanelen

Momenteel worden er meer dan 1 700 zonnepanelen op het dak van het Amphia-parkinggebouw in Breda geplaatst. De geproduceerde 381 MWh/jaar zal het volledige gebouw van stroom voorzien, met inbegrip van de elektrische oplaadpunten en de verlichting. In januari 2018 ondertekende Cofinimmo eveneens een contract voor de plaatsing van 180 zonnepanelen op het dak van het gebouw Kolonel Bourg 122. Die panelen zullen in totaal ongeveer 54 MWh/jaar produceren.

¹ European Standard Parking Award.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.11. Risicobeheer

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op de bladzijden 5 tot 14 van de verrichtingsnota van 20.06.2018 (gepubliceerd in het kader van de kapitaalverhoging van 02.07.2018).

1.12. Gebeurtenissen na 30.06.2018

1.12.1. Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor 155 miljoen EUR

Op 20.06.2018 voerde Cofinimmo een kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten door voor een brutobedrag van ongeveer 155 miljoen EUR. Het was de bedoeling de pipeline van 2018 van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence te financieren met behoud van een schuldratio van ongeveer 45 %.

De inschrijvingsprijs van een nieuw aandeel werd vastgelegd op 94,50 EUR, wat een korting van 10 % in vergelijking met de theoretische prijs betekent (na onthechting van de coupon met een onherleidbaar toewijzingsrecht en de coupon die het *pro rata temporis* dividend 2018 vertegenwoordigt). De ruilverhouding bedroeg 13 onherleidbare toewijzingsrechten voor 1 nieuw aandeel.

Op het einde van de inschrijvingsperiode voor de houders van onherleidbare toewijzingsrechten, was 80,41 % van het maximumbedrag van het aanbod onderschreven. De niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, omgevormd tot scrips, werden de volgende dag geplaatst bij institutionele beleggers. Er werd op 100 % van het aanbod ingetekend in het kader van de plaatsing, zonder korting ten opzichte van de sluitingskoers van de dag voordien (103,50 EUR).

Op 02.07.2018 gaf Cofinimmo dus 1 642 374 nieuwe aandelen uit tegen een inschrijvingsprijs van 94,50 EUR, oftewel ongeveer 155 miljoen EUR. Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten voor notering en geven recht op een *pro rata temporis* dividend vanaf 02.07.2018.

In het kader van de lancering van deze operatie werd de prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 6,54 EUR per aandeel voor het hele boekjaar 2018, die op 08.02.2018 samen met de jaarcijfers en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 werd gepubliceerd, herzien in juni laatstleden. Ter herinnering: rekening houdend met de uitgifte van 1 642 374 nieuwe aandelen die vanaf 02.07.2018 in het resultaat van het boekjaar 2018 zullen deelnemen, en met de pipeline van toegezegde investeringen, bedraagt de prognose sindsdien 6,51 EUR per aandeel¹. Het verwachte brutodividend voor het boekjaar 2018 van 5,50 EUR per gewoon aandeel, zoals in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 werd gepubliceerd, wordt bevestigd.

Bij het afsluiten van deze kapitaalverhoging bedraagt de *pro-formaschuldratio* van de Groep 43 % en het investeringsvermogen 173 miljoen EUR, rekening houdend met een schuldratio op lange termijn van ongeveer 45 %.

De tabel hieronder vermeldt de *pro-formanettoactiefwaarde* per aandeel na de kapitaalverhoging die op 02.07.2018 werd afgesloten.

¹ Deze prognose houdt geen rekening met de investeringen van 2018 onder due diligence.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	02.07.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	88,56	83,76
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	93,06	88,10

Om de intrinsieke waarde van het aandeel te vergelijken met de beurskoers moet er ook rekening worden gehouden met de onthechting van coupon nr. 33, die plaatsvond op 20.06.2018 in het kader van de kapitaalverhoging die dezelfde dag gelanceerd werd. Ter herinnering: coupon nr. 33 geeft recht op het *pro rata temporis* dividend 2018 voor de periode van 01.01.2018 tot 01.07.2018. Rekening houdend met dit laatste element kan de intrinsieke waarde van het aandeel ex coupon nr. 33³ worden geraamd op 86,10 EUR in reële waarde en op 90,60 EUR in investeringswaarde.

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	02.07.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	88,42	83,61
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	92,91	87,94

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Alhoewel coupon nr. 33 op 2,74 EUR per gewoon aandeel geschat werd, is het effect van zijn onthechting op de intrinsieke waarde (berekend op basis van de totaliteit van de aandelen, gewone en bevoorrechte, na kapitaalverhoging) gelijk aan 2,46 EUR per aandeel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.12.2. Overeenkomst voor de verwerving van een woonzorgcentrum in Bad Sassendorf (Duitsland)

Op 09.07.2018 sloot de Cofinimmo Groep voor notaris een overeenkomst af, onder voorwaarden, voor de verwerving van het woonzorgcentrum 'Seniorenzentrum Bad Sassendorf', in BadSassendorf (Noord-Rijnland-Westfalen), een streek die bekend staat om haar thermale kuuroorden en klinieken. De aankoopprijs van 15 miljoen EUR wordt betaald op het moment dat de opschortende voorwaarden zijn opgeheven.



Het actief werd gebouwd in 1968 en gerenoveerd en uitgebreid in 2013. Het beschikt over ongeveer 130 bedden en 20 assistentiewoningen, verspreid over een bovengrondse oppervlakte van bijna 11 000 m². De instelling wordt beheerd door de lokale uitbater Vital Wohnen Holding GmbH, een nieuwe huurder voor Cofinimmo, waarmee een huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ werd afgesloten voor een vaste looptijd van 20 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumptieprijsindex. Het initiële brutohuurrendement van deze transactie bedraagt ongeveer 6 %.

1.12.3. Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Oisterwijk (Nederland)

Op 13.07.2018 verwierf Cofinimmo voor ongeveer 3 miljoen EUR het eerstelijnszorgcentrum MC Oisterwijk in Oisterwijk nabij Tilburg.

Het gebouw, aanvankelijk een kantoorgebouw gebouwd in 2002, werd gerenoveerd en omgevormd tot medisch centrum in 2017 en telt een bovengrondse oppervlakte van bijna 1 600 m². Het heeft onlangs zijn deuren geopend en is momenteel voor bijna 70 % bezet door verschillende professionele zorgverleners. Maron Healthcare startte de intensieve commercialisering ('ramp up') van de vrijstaande ruimtes op van zodra de aankoop afgerond was.

De verschillende huurders zullen individueel een 'dubbel netto' huurovereenkomst ondertekenen, of hebben dit al gedaan. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumptieprijsindex. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de reeds lopende huurovereenkomsten bedraagt vijf jaar. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 8 % zodra het gebouw volledig bezet zal zijn.

¹ De eigenaar neemt de onderhoudskosten voor het dak en de structuur van het gebouw grotendeels voor zijn rekening.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

1.12.4. Verwerving van een woonzorgcentrum in Riesa (Duitsland)

Op 13.07.2018 werd de Cofinimmo Groep eigenaar van het woonzorgcentrum 'Azurit Seniorenzentrum Riesa' in de stad Riesa, gelegen halverwege tussen Leipzig en Dresden in de deelstaat Saksen.

Het gaat om een nieuwbouw met een waarde van ruim 15 miljoen EUR, een bovengrondse oppervlakte van bijna 6 500 m² en een capaciteit van ongeveer 140 bedden. De instelling wordt uitgebaat door de Groep Azurit Rohr GmbH, waarmee Cofinimmo een huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ met een looptijd van 25 jaar afsloot. Het initiële brutohuurrendement bedraagt bijna 6 %. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumptieprijsindex.

1.12.5. Toekenning van de openbare aanbesteding Neo Fase 2 aan het consortium CFE/Cofinimmo

Op 19.07.2018 kondigde NEO scrl aan de openbare aanbesteding Neo Fase 2 te hebben toegekend aan het consortium CFE/Cofinimmo, verbonden met Ateliers Jean Nouvel en MDW Architecture. Deze openbare aanbesteding, in 2013 uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft betrekking op de bouw van een congrescentrum en een hotel op het Heysel-plateau, ten Noorden van Brussel. Volgens de regelgeving omtrent openbare aanbestedingen zal echter geen enkele overeenkomst kunnen afgesloten worden vóór het verstrijken van een termijn van 15 dagen na de kennisgeving van de beslissing of, in geval van beroep tot opschorting binnen deze termijn, vóór de beslissing van de bevoegde beroepsinstantie.

1.12.6. Verwerving van een geriatrisch revalidatiecentrum en een woonzorgcentrum in Rotterdam (Nederland)

Op 19.07.2018, ondertekenden Cofinimmo en Fundis een overeenkomst met opschortende voorwaarden met betrekking tot de verwerving van een site gelegen in Hillegersberg, een deelgemeente van Rotterdam. Op deze locatie zijn een geriatrisch revalidatiecentrum gebouwd in 1966 en een woonzorgcentrum gebouwd in 1999 gevestigd.

Cofinimmo zal de zware renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum financieren. De aankoopprijs van de huidige site en het budget van de werken bedragen samen 23 miljoen EUR. De oplevering van de werken is voorzien eind 2020. De huidige zorg zal geleverd blijven tijdens de ganse looptijd van de werken die in verschillende fasen zullen verlopen. De nieuwe gebouwen zullen, verspreid over een bovengrondse oppervlakte van nagenoeg 11 000 m², 27 plaatsen in het zorgpension, 60 plaatsen in de geriatrische revalidatie en 48 plaatsen voor de langdurige zorg aanbieden.

¹ De eigenaar neemt de onderhoudskosten voor het dak en de structuur van het gebouw grotendeels voor zijn rekening.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

De instellingen zullen uitgebaat worden door Fundis, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'¹ huurovereenkomst afsloot met ingang op de aankoopdatum, die na de oplevering van de werken zal worden herzien naar een looptijd van 25 jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement van de transactie zal na werken ongeveer 6 % bedragen.

¹ De eigenaar neemt de onderhoudskosten voor het dak en de structuur van het gebouw grotendeels voor zijn rekening.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 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 diegene in de financiële jaaroverzichten. De verkorte tussentijdse financiële overzichten dienen bijgevolg samen met de financiële jaaroverzichten te worden gelezen.

De boekhoudkundige methodes en principes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan die welke in de jaarlijkse financiële jaaroverzichten voor het boekjaar 2017 werden gebruikt, behalve wat de toepassing van de nieuwe IFRS 9- en IFRS 15-normen betreft.

- IFRS 9 – *Financiële instrumenten* (in voege sinds 01.01.2018)
De IFRS 9-norm omvat bepalingen in verband met de classificatie en evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de financiële activa en de algemene afdekkingsboekhouding. IFRS 9 vervangt het grootste deel van de IAS 39-norm – *Financiële instrumenten: Boeking en evaluatie*. De toepassing van de IFRS 9-norm heeft geen materiële impact op de geconsolideerde financiële overzichten van Cofinimmo. Er wordt verwezen naar bijlage 11 die de impact van de IFRS 9-norm opneemt.
- IFRS 15 – *Opbrengsten afkomstig van contracten met klanten* (in voege sinds 01.01.2018)
De IFRS 15-norm voorziet een uniek en allesomvattend model van de boeking van opbrengsten afkomstig van contracten met klanten. Zij heeft geen materiële impact op de geconsolideerde financiële overzichten van Cofinimmo 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 die in huurovereenkomsten of aparte overeenkomsten kunnen vervat zijn, zoals onderhoudsdiensten ten laste van de huurder. 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 worden geboekt, bevestigt Cofinimmo dat de IFRS 15-norm op dit vlak geen materiële impact heeft.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	Bijlagen	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Huurinkomsten	5	103 421	104 082
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	4 736	6 237
Met verhuur verbonden kosten		-278	125
Nettohuurresultaat	4; 5	107 879	110 444
Recuperatie van vastgoedkosten		-23	1 657
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		31 973	33 495
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-762	-1 388
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-37 864	-36 878
Vastgoedresultaat		101 203	107 330
Technische kosten		-1 542	-2 857
Commerciële kosten		-994	-806
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3 614	-4 092
Beheerkosten vastgoed		-9 447	-9 577
Vastgoedkosten		-15 597	-17 332
Operationeel vastgoedresultaat		85 606	89 998
Algemene kosten van de vennootschap		-4 048	-4 104
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		81 558	85 894
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		27 731	423
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		4 901	-7 870
Ander portefeuilleresultaat		-2 045	-3 385
Operationeel resultaat		112 145	75 062
Financiële inkomsten	6	6 146	2 704
Netto-interestkosten	7	-15 212	-14 977
Andere financiële kosten	8	-332	-407
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	9	-928	7 216
Financieel resultaat		-10 326	-5 464
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		394	236
Resultaat vóór belastingen		102 213	69 834
Vennootschapsbelasting		-1 966	-1 904
Exit taks		269	-76
Belastingen		-1 697	-1 980
Nettoresultaat		100 516	67 854
Minderheidsbelangen		-2 929	-2 685
Nettoresultaat – aandeel Groep		97 587	65 169

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENINGEN	Bijlagen	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen		-578	5 640
Aandeel in de andere elementen van het globaal resultaat van de aanverwante vennootschappen/joint ventures		41	40
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekeningen		-537	5 680
Minderheidsbelangen			
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep		-537	5 680

C. GLOBAAL RESULTAAT	Bijlagen	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Globaal resultaat		99 979	73 534
Minderheidsbelangen		-2 929	-2 685
Globaal resultaat – aandeel Groep		97 050	70 849

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

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

	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	103 143	104 207
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	4 736	6 237
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 408	-1 291
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-4 483	-2 092
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-784	269
Vastgoedresultaat	101 203	107 330
Technische kosten	-1 542	-2 857
Commerciële kosten	-994	-806
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3 614	-4 092
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	95 053	99 575
Algemene kosten van de vennootschap	-13 495	-13 681
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	81 558	85 894
Financiële inkomsten	6 146	2 704
Netto-interestkosten	-15 212	-14 977
Andere financiële kosten	-332	-407
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures;	241	237
Belastingen	-1 966	-1 904
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	70 434	71 547
Minderheidsbelangen met betrekking tot het nettoresultaat van de kernactiviteiten	- 2 220	-2 258
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	68 214	69 289
Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	-2 382	12 931
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	1 454	-5 715
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Resultaat op financiële instrumenten*	-928	7 216
Minderheidsbelangen met betrekking tot het resultaat op financiële instrumenten	-312	-302
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-1 239	6 914
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële	27 731	423
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 901	-7 870
Aandeel in het resultaat van de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	153	-1
Ander portefeuilleresultaat	-1 776	-3 461
Resultaat op de portefeuille*	31 009	-10 909
Minderheidsbelangen met betrekking tot het resultaat op de portefeuille	-397	-125
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	30 612	-11 034
Nettoresultaat	100 516	67 854
Minderheidsbelangen	-2 929	-2 685
Nettoresultaat – aandeel Groep	97 587	65 169

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.06.2018	30.06.2017
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 667 801	20 667 313
Aantal gewone aandelen in omloop	20 625 629	20 624 939
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 625 629	20 624 939
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	683 073	683 561
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	683 073	683 561
Aantal bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	683 073	683 561
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 350 874	21 350 874
Totaal aantal aandelen in omloop	21 308 702	21 308 500
Totaal aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 702	21 308 500

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 103 miljoen EUR op 30.06.2018, tegenover 104 miljoen EUR op 30.06.2017 (-1,0 %). Het inkomstenverlies als gevolg van het vertrek van AXA Belgium uit de site Vorst 23-25 in augustus 2017 werd gedeeltelijk gecompenseerd door de huurinkomsten uit de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en uit de kantoorgebouwen Egmont I en II tussen de datum van de afkoop van de huurvorderingen en de datum van de ondertekening van de erfpacht (2 miljoen EUR, een eenmalig element van het eerste kwartaal van 2018). Bij ongewijzigde samenstelling* stijgen de brutohuurinkomsten (+1,2 %) tussen 30.06.2017 en 30.06.2018: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+2,5 %) en de indexering van de huurovereenkomsten (+1,5 %) compenseerden het negatieve effect van de vertrekken (-2,2 %) en de heronderhandelingen (-0,6 %) ruimschoots.

De rubriek 'Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren' (niet-monetair element) daalde van 6 miljoen EUR op 30.06.2017 naar 5 miljoen EUR op 30.06.2018, een evolutie die voornamelijk te wijten is aan de afkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II op 13.02.2018.

Wat de directe operationele kosten betreft:

- Het einde van de uitbating van de site Vorst 23-25 heeft geleid tot een verhoging met 2 miljoen EUR van de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie tussen 30.06.2017 en 30.06.2018.
- De kosten voor wederinstandstelling, min de vergoeding voor huurschade bedragen 1 miljoen EUR op 30.06.2018, terwijl ze praktisch nul bedroegen op 30.06.2017. Deze variatie kan voornamelijk verklaard worden door de inning in de loop van het eerste kwartaal van 2017 van een huurvergoeding van 2 miljoen EUR als gevolg van de verwerving in 2016 van het kantoorgebouw Wet 34 (eenmalig element van vorig boekjaar).
- De technische kosten bedragen -2 miljoen EUR op 30.06.2018, in vergelijking met -3 miljoen EUR op 30.06.2017. Deze kosten komen van nature onregelmatig voor in het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar. Het bedrag van 2018 omvat eveneens de terugvordering van een totale waarborg op de kantoorgebouwen Vorst 23-25 (eenmalig element).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

De financiële inkomsten zijn tussen 30.06.2017 en 30.06.2018 gestegen met 3 miljoen EUR. Deze stijging kan voornamelijk verklaard worden door de terugboeking van een onderhoudsvoorziening voor de kantoorgebouwen Egmont I en II, die overbodig geworden is als gevolg van de ondertekening van de erfpacht op deze gebouwen (eenmalig element). Deze voorziening werd geboekt als financieel resultaat bij de overdracht van schuldvordering.

De belastingen tussen 30.06.2017 en 30.06.2018 zijn stabiel. Dit komt doordat het gunstig effect van het verlaagde belastingtarief voor Belgische bedrijven (29,58 % vs. 33,99 %) gecompenseerd wordt door de variatie van de eenmalige elementen tussen het eerste halfjaar van 2017 en het eerste halfjaar van 2018.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 68 miljoen EUR op 30.06.2018, in vergelijking met 69 miljoen EUR op 30.06.2017. Per aandeel, stemt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep overeen met de verwachtingen en bedraagt het 3,20 EUR per aandeel op 30.06.2018, tegenover 3,25 EUR per aandeel op 30.06.2017.

Op het niveau van het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -2 miljoen EUR op 30.06.2018, tegenover 13 miljoen EUR op 30.06.2017. Deze daling kan verklaard worden door de evolutie van de toekomstige rentecurve tussen deze twee periodes. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' bedragen 1 miljoen EUR op 30.06.2018, in vergelijking met -6 miljoen EUR op 30.06.2017. De cijfers van 2018 weerspiegelen het positieve resultaat van de annulering van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. De cijfers van 2017 vertalen het in resultaat nemen van de afdekkingsinstrumenten waarvoor de risicoafdekkingsrelatie ten einde was gekomen.

Binnen het resultaat op de portefeuille bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 28 miljoen EUR op 30.06.2018 en bevat hoofdzakelijk de gerealiseerde meerwaarde van 27 miljoen EUR op de erfpacht met betrekking tot de gebouwen Egmont I en II (eenmalig element). De rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' komt uit op 5 miljoen EUR op 30.06.2018: de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuilles en van het vastgoed van distributienetten, evenals het positief effect van de marketing van het kantoorgebouw Belliard 40, hebben de waardevermindering van bepaalde kantoorgebouwen ruimschoots gecompenseerd. Buiten het initiële effect van de perimetervariatie is de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen positief (+0,5 %) voor het halfjaar. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -2 miljoen EUR op 30.06.2018 en omvat voornamelijk het effect van de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 98 miljoen EUR op 30.06.2018, tegenover 65 miljoen EUR op 30.06.2017. Per aandeel komt dit overeen met 4,58 EUR op 30.06.2018 en 3,06 EUR op 30.06.2017.

¹ Uitgestelde belasting op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

2.3. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIEF	Bijlagen	30.06.2018	31.12.2017
Vaste activa		3 803 982	3 689 016
Goodwill	4	85 156	85 156
Immateriële vaste activa		963	826
Vastgoedbeleggingen	4; 10	3 622 347	3 506 981
Andere materiële vaste activa		953	926
Financiële vaste activa		463	871
Vorderingen financiële leasing		84 867	85 148
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1 374	1 370
Uitgestelde belastingen		525	448
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		7 333	7 290
Vlottende activa		107 828	93 566
Activa bestemd voor verkoop	4; 10	800	800
Vorderingen financiële leasing		1 983	1 826
Handelsvorderingen		25 038	23 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		13 548	19 917
Kas en kasequivalenten		33 607	22 532
Overlopende rekeningen		32 852	24 793
TOTAAL ACTIVA		3 911 810	3 782 582

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlagen	30.06.2018	31.12.2017
Eigen vermogen		1 964 525	1 986 440
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging</i>		1 880 619	1 903 160
Kapitaal	12	1 141 904	1 141 904
Uitgiftepremies	12	520 644	520 655
Reserves		120 485	103 239
Nettoresultaat van het boekjaar	12	97 587	137 362
Minderheidsbelangen		83 905	83 280
Verplichtingen		1 947 285	1 796 142
Langlopende verplichtingen		1 285 572	1 222 857
Voorzieningen		23 964	25 886
Langlopende financiële schulden		1 172 796	1 112 890
Andere langlopende financiële verplichtingen		47 059	43 729
Uitgestelde belastingen		41 753	40 352
Kortlopende verplichtingen		661 713	573 285
Kortlopende financiële schulden		542 818	462 810
Andere kortlopende financiële verplichtingen		276	4 544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		100 984	81 362
Overlopende rekeningen		17 635	24 569
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 911 810	3 782 582

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 780 miljoen EUR op 30.06.2018, in vergelijking met 3 654 miljoen EUR op 31.12.2017. 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 30.06.2018 bedroeg de reële waarde 3 623 miljoen EUR, in vergelijking met 3 508 miljoen EUR op 31.12.2017.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op 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 (distributienet MAAF/GM in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van zeven dochtervennootschappen.

2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio

(x 1 000 EUR)		30.06.2018	31.12.2017
Langlopende financiële schulden		1 172 796	1 112 891
Andere langlopende financiële verplichtingen (behalve afdekkingsinstrumenten)	+	312	281
Kortlopende financiële schulden	+	542 818	462 810
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	100 984	81 363
Totale schuld	=	1 816 910	1 657 343
Totaal activa		3 911 810	3 782 582
Afdekkingsinstrumenten	-	463	871
Totaal activa (behalve afdekkingsinstrumenten)	/	3 911 346	3 781 711
SCHULDRATIO	=	46,4 %	43,7 %

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 26.07.2018, 17:40 CET

2.5. Tabel van het kasstroomoverzicht (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	22 531	41 271

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	30.06.2018	30.06.2017
Nettoresultaat van de periode	97 587	65 169
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	12 694	12 521
Terugneming van van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-27 731	-423
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa		
Terugboeking van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstroom	-9 359	-536
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-2 374	11 045
Kasstroom uit operationele activiteiten	70 818	87 776

INVESTERINGSACTIVITEITEN	30.06.2018	30.06.2017
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-523	-480
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-251 588	-26 343
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-12 358	-12 389
Investerings in vastgoedbeleggingen	-15 414	-19 365
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-150 876	-1 058
Verkoop van vastgoedbeleggingen	370 488	13 107
Verkoop van andere activa	51	
Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen		
Betaling van de exit taks	-442	
Verkoop en terugbetalingen van leasingvorderingen	811	909
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	-4	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-59 854	-45 619

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.06.2018	30.06.2017
Kapitaalverhoging		227
Verkoop van eigen aandelen	-118 328	-83 158
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-2 884	-2 496
Coupons uitbetaald aan OTA-houders	-1 372	-58
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	135 104	43 134
Verhoging van financiële schulden	-1	
Vermindering van de financiële schulden	3 193	2 704
Ontvangen financiële opbrengsten	-15 496	-15 225
Betalde financiële kosten	-103	-2 607
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	112	-57 479
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		227

KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	33 607	25 949
--	---------------	---------------

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

	Op 01.01.2018	Netto resultaat- verwerking 2017	Dividenden/ Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen de niet- beschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een activa	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2018
(x 1 000 EUR)										
Kapitaal	1 141 904									1 141 904
Uitgiftepremies	520 655			-11						520 644
Reserves	103 239	137 362	-118 071	0	0	-537	0	-1 508	0	120 485
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-169 760	18 809					-8 234			-159 185
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	-83 955	-8 362					2 546			-89 771
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4 969	-2 668				-537	-1 948			-185
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19 592	18 942					141			-509
Beschikbare reserve	366 119	111 099	-118 071			0	7 496	-1 565		365 078
Niet-beschikbare reserve	5 457	-457						58		5 058
Nettoresultaat van het boekjaar	137 362	137 362							97 587	97 587
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 903 160	0	-118 071	-11	0	-537	0	-1 508	97 587	1 880 620
Minderheidsbelangen	83 280		-4 256					1 952	2 929	83 905
Totaal eigen vermogen	1 986 440	0	-122 327	-11	0	-537	0	445	100 516	1 964 525

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.07.2017, 17:40 CET

2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten

Bijlage 1. Algemene informatie

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

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2018, omvatten de Vennootschap en haar dochters ("de Groep"). De consolidatiekring is sinds 31.12.2017 geëvolueerd (zie Bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 26.07.2018. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, heeft de beperkte audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële overzichten die de Raad van Bestuur afsloot.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

De geconsolideerde halfjaaroverzichten zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundige 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. De verkorte tussentijdse financiële overzichten dienen bijgevolg samen met de financiële jaaroverzichten te worden gelezen.

De boekhoudkundige methodes en principes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan die welke in de jaarlijkse financiële jaaroverzichten voor het boekjaar 2017 werden gebruikt, behalve wat de toepassing van de nieuwe IFRS 9- en IFRS 15-normen betreft. Hun impact op de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo is echter niet materieel.

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 2017 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2018 wordt geconfronteerd. Deze risico's werden tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria beheerd als in de loop van het vorige boekjaar.

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

RESULTATENREKENINGEN	Zorgvastgoed		Kantoren		Distributienetten		Overige		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
OP 30.06												
Nettohuurresultaat	50 020	46 912	38 211	43 842	18 661	18 731	988	958			107 879	110 444
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	49 058	45 490	27 431	34 517	17 467	18 118	1 096	1 449			95 053	99 575
Beheerkosten vastgoed									-9 446	-9 577	-9 446	-9 577
Algemene kosten van de vennootschap									-4 048	-4 104	-4 048	-4 104
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		-370	27 393	190	339	603					27 731	423
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 402	10 460	-192	-20 350	3 601	-437	90	2 457			4 901	-7 870
Ander portefeuilleresultaat	-1 352	-3 768	-90	227	-602	156					-2 045	-3 385
Operationeel resultaat	49 108	51 811	54 541	14 584	20 805	18 441	1 187	3 906	-13 495	-13 681	112 145	75 062
Financieel resultaat									-10 326	-5 464	-10 326	-5 464
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures									394	236	394	236
Belastingen									-1 697	-1 980	-1 697	-1 980
NETTORESULTAAT											100 516	67 854
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP											97 587	65 169

BALANS	Zorgvastgoed		Kantoren		Distributienetten		Overige		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Op 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill	23 329	23 329			61 827	61 827					85 156	85 156
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1 790 067	1 588 113	1 246 440	1 335 119	557 205	555 205	28 635	28 544			3 622 347	3 506 981
<i>Projectontwikkelingen</i>	23 420	12 681	92 811	157 741		560					116 231	170 983
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>			8 736	8 752							8 736	8 752
Activa bestemd voor verkoop	800	800									800	800
Andere activa									203 507	189 644	203 507	189 644
TOTAAL ACTIVA	1 814 196	1 612 242	1 246 440	1 335 119	619 032	617 032	28 635	28 544	203 507	189 644	3 911 810	3 782 582
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen									1 964 725	1 986 440	1 964 525	1 986 440
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap</i>									1 880 619	1 903 159	1 880 619	1 903 159
<i>Minderheidsbelangen</i>									83 905	83 280	83 905	83 280
Verplichtingen									1 947 285	1 796 142	1 947 285	1 796 142
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 911 810	3 782 582

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

RESULTATENREKENINGEN	Duitsland		België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
OP 30.06										
Nettohuurresultaat	5 790	4 233	25 451	24 752	12 942	12 881	5 837	5 046	50 020	46 912
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	5 625	4 021	25 384	24 265	12 822	12 673	5 227	4 531	49 058	45 490
Beheerkosten vastgoed										
Algemene kosten van de vennootschap										
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa								-370		-370
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 939	-340	3 682	11 508	-1 418	-2 312	6 077	1 603	1 402	10 460
Ander portefeuilleresultaat	-1 444	-165		118	-185	-3 494	277	-228	-1 352	-3 768
Operationeel resultaat	-2 757	3 516	29 066	35 891	11 218	6 867	11 581	5 536	49 108	51 811
Financieel resultaat										
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures										
Belastingen										
NETTORESULTAAT										
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP										

BALANS	Duitsland		België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Op 30.06/31.12										
Activa										
Goodwill					23 329	23 329			23 329	23 329
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	331 700	148 600	866 584	856 160	403 195	401 740	188 588	181 613	1 790 067	1 588 113
<i>Projectontwikkelingen</i>	10 800		9 800	11 121			2 820	1 560	23 420	12 681
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>										
Activa bestemd voor verkoop					800	800			800	800
Andere activa										
TOTAAL ACTIVA	331 700	148 600	866 584	856 160	427 324	425 869	188 588	181 613	1 814 196	1 612 242
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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
OP 30.06												
Nettohuurresultaat	13 552	12 936	14 020	20 355	4 250	4 217	2 399	2 337	3 989	3 997	38 211	43 842
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	11 880	11 525	5 840	13 750	3 477	3 176	2 329	2 163	3 905	3 902	27 431	34 517
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	26 892	39					500	151			27 393	190
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15 126	8 908	-10 035	-28 120	-4 146	-5 968	-1 335	1 037	198	3 793	-192	-20 350
Ander portefeuilleresultaat	-90	227									-90	227
Operationeel resultaat	53 808	20 700	-4 195	-14 369	-669	-2 792	1 495	3 350	4 102	7 695	54 541	14 584
Financieel resultaat												
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures												
Belastingen												
NETTORESULTAAT												
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere regio's		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Op 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	485 340	564 649	451 252	456 529	123 191	126 451	65 945	67 379	120 712	120 110	1 246 440	1 335 119
<i>Projectontwikkelingen</i>	30 869	102 060	61 163	54 822	390	380	388	479			92 811	157 741
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>			8 736	8 752							8 736	8 752
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA	485 340	564 649	451 252	456 529	123 191	126 451	65 945	67 379	120 712	120 110	1 246 440	1 335 119
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap</i>												
<i>Minderheidsbelangen</i>												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District.

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

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
OP 30.06	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettohuurresultaat	9 905	9 765	4 884	5 018	3 872	3 948	18 661	18 731
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 398	9 405	4 350	4 878	3 719	3 835	17 467	18 118
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	176	621	140	27	23	-44	339	603
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 165	268	1 300	-449	135	-256	3 601	-437
Ander resultaat op de portefeuille	-12		-590	156			-602	156
Operationeel resultaat	11 728	10 295	5 200	4 611	3 876	3 535	20 805	18 441
Financieel resultaat								
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures								
Belastingen								
NETTORESULTAAT								
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP								

BALANS	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
Op 30.06/31.12	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Activa								
Goodwill	37 277	37 277	24 550	24 550			61 827	61 827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	289 523	287 574	140 587	140 116	127 095	127 515	557 205	555 205
<i>Ontwikkelingsprojecten</i>						560	0	560
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>								
Activa bestemd voor verkoop							0	0
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA	326 800	324 851	165 137	164 666	127 095	127 515	619 032	617 032
Eigen vermogen en Verplichtingen								
Eigen vermogen								
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</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)

	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten		
Potentiële bruto-inkomsten ¹	112 847	112 788
Leegstand ²	-7 303	-6 902
Huurinkomsten³	105 544	105 886
Huurkortingen	-1 978	- 1 908
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-286	-365
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ⁴	141	469
SUBTOTAAL	103 421	104 082
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4 736	6 237
Met verhuur verbonden kosten	-278	125
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	-3	121
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-275	-1
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		5
SUBTOTAAL	-278	125
TOTAAL	107 879	110 444

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten wordt op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 op bladzijde 172.

Bijlage 6. Financiële inkomsten (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Ontvangen interesten en dividenden ⁵	190	253
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	2 614	2 451
Overige	3 342 ⁶	
TOTAAL	6 146	2 704

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

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

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.

⁵ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2018 en 30.06.2017.

⁶ Dit bedrag omvat voornamelijk de vrijgave van een onderhoudsvoorziening met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II die ten gevolge van de toekenning van een erfpacht op de gebouwen (eenmalig element) overbodig is geworden. Deze voorziening werd in de financiële resultaten opgenomen bij de overdracht van de schuldvorderingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 7. Netto-interestkosten (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	-7 970	-8 222
Bilaterale leningen - vlottende rente	-1 877	-1 304
Handelspapier - vlottende rente	-175	-304
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-263	-288
Obligaties - vaste rente	-5 451	-6 122
Converteerbare obligaties	-204	-204
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-387	-374
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5 725	-4 820
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-5 725	-4 820
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		
Andere interestkosten	-1 130	-1 561
TOTAAL	-15 212	-14 977

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

	30.06.2018	30.06.2017
Bankkosten en andere commissies	-284	-248
Overige	-48	-159
Gerealiseerde meer-/minwaarden op verkoop van financiële instrumenten		
Overige	-48	-159
TOTAAL	-332	-407

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)

	30.06.2018	30.06.2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	578	-5 586
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		54
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	578	-5 640
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-2 806	12 877
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-452	13 414
Converteerbare obligaties	-2 354	-537
Overige	1 300¹	-75
TOTAAL	-928	7 216

¹ Dit bedrag omvat voornamelijk het positief resultaat van de annulering van de twee verkoopopties van een vreemde munt in euro.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x 1 000 EUR)

	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
Categorieën van activa¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Op 01.01.2017	3 286 684	67 957	8 995	3 363 636
Investeringen	16 206	56 649	-6	72 849
Verwervingen	58 988	622		59 610
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten	-35 951			-35 951
Overdracht van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		36 646		36 646
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-16 493	-1 474		-17 967
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 473			12 473
Variaties in de reële waarde	5 340	10 582	-237	15 685
Op 31.12.2017	3 327 247²	170 982	8 752	3 506 981²
Investeringen	7 390	13 805		21 195
Verwervingen	396 175	10 599		406 774
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	76 923			76 923
Overdracht van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		-76 923		-76 923
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-335 165	-100		-335 265
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4 736			4 736
Variaties in de reële waarde	20 074	-2 132	-16	17 926
Op 30.06.2018	3 497 380³	116 231	8 736	3 622 347³

De reële waarde van de totale portefeuille zoals gewaardeerd door de zelfstandige vastgoeddeskundigen bedraagt 3 623 147 KEUR. Vastgoedbeleggingen voor 3 622 347 KEUR en activa voor verkoop voor 800 KEUR zijn hierbij inbegrepen.

¹ De basis van de evaluaties die leiden tot de reële waarden kan volgens de IFRS 13-norm kan gekwalificeerd worden als:

- Niveau 1: genoteerde prijzen waarneembaar in actieve markten;
- Niveau 2: andere gegevens dan de genoteerde prijzen in niveau 1;
- Niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

² De reële waarde van vastgoedbeleggingen met schuldvorderingen ten belope van 250 126 KEUR, inbegrepen.

³ De reële waarde van vastgoedbeleggingen met schuldvorderingen ten belope van 136 137 KEUR, inbegrepen.

Bijlage 11. Financiële instrumenten (x 1 000 EUR)

De classificatiecriteria van de financiële activa en verplichtingen zijn gewijzigd: de nieuwe IFRS 9-norm definieert drie hoofdcategorieën voor de classificatie van de financiële activa en verplichtingen, namelijk *Waardering tegen geamortiseerde kostprijs door middel van het nettoresultaat*, *Verplicht berekend aan de reële waarde door middel van het nettoresultaat* en *Berekend aan geamortiseerde kostprijs*. De categorie *Aangehouden voor transactiedoeleinden* met betrekking op de IFRS 39-norm, is geschrapt. Een afstemmingstabel tussen de categorieën voorzien in de IAS 39- en IFRS 9-normen is beschikbaar in bijlage 5.3

Wat de waardevermindering van de financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs betreft, met inbegrip van de handelsvorderingen en vorderingen van de financiële leasing, zal de initiële toepassing van het model voor verwacht kredietverlies onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde boeking van de kredietverliezen in vergelijking met het onder IAS 39 toegepaste kredietverliesmodel. Rekening houdend met de relatief beperkte bedragen van de handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasing, gecombineerd met het lage daarmee gepaard gaande kredietrisico, heeft dit geen materiële impact op de geconsolideerde financiële overzichten van Cofinimmo.

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

(x 1 000 EUR)	30.06.2018					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		463	86 241	135 600		
Afdekkingsinstrumenten		463		463		
<i>Afgeleide instrumenten</i>		463		463		Niveau 2
Kredieten en vorderingen			86 241	135 137		
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			84 867	133 762		Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1 374	1 374		Niveau 2
Financiële vlottende activa		0	63 675	65 213		
Afdekkingsinstrumenten		0		0		
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0		Niveau 2
Kredieten en vorderingen			30 068	31 211		
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			1 983	3 125		Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			25 038	25 038		Niveau 2
<i>Overige</i>			3 048	3 048		Niveau 2
Kas en kasequivalenten			33 607	34 002		Niveau 2
TOTAAL		463	149 917	200 813		

(x 1 000 EUR)	30.06.2018					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	219 288	46 747	953 835	1 219 870	4 686	
Langlopende financiële schulden	219 288		953 523	1 172 811	4 686	
<i>Obligaties</i>			453 947	453 947	4 361	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	216 593			216 593	324	Niveau 1
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>	2 696			2 696		Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			433 472	433 472	0	Niveau 2
<i>Handelspapier op lange termijn</i>			56 000	56 000	0	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen en overige</i>			10 104	10 104		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		46 747	312	47 059	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		46 747		46 747		Niveau 2
<i>Overige</i>			312	312		Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen		276	644 650	644 926	1 235	
Kortlopende financiële schulden			542 817	542 817	998	
<i>Handelspapier</i>			490 000	490 000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>			0	0		Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>			52 795	52 795	999	Niveau 2
<i>Overige</i>			22	22	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		276		276	237	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		276		276	237	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			101 833	101 833	0	Niveau 2
TOTAAL	219 288	47 023	1 598 485	1 864 796	5 921	

(x 1 000 EUR)	31.12.2017					
	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactie-doeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		871	86 518	129 780	0	
Afdekkingsinstrumenten		871		871	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		871		871	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			86 518	128 909	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasings</i>			85 148	127 539	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1 370	1 370	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		0	43 056	43 965	0	
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			25 525	26 434	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasings</i>			1 826	2 736	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			23 698	23 698	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			17 531	17 531	0	Niveau 2
TOTAAL	0	871	129 574	173 745	0	

	31.12.2017					
	(x 1 000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Aangehouden voor transactiedoeleinden	Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten
Langlopende financiële verplichtingen	217 377	43 445	895 796	1 156 618	7 733	
Langlopende financiële schulden	217 377		895 512	1 112 890	7 733	
<i>Obligaties</i>			453 861	453 861	7 612	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	214 239			214 239	121	Niveau 1
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>	3 139			3 139		Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			378 559	378 559	0	Niveau 2
<i>Handelspapier op lange termijn</i>			56 000	56 000	0	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			7 092	7 092		Niveau 2
Ander langlopende financiële verplichtingen		43 445	284	43 729	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		43 445		43 445		Niveau 2
<i>Overige</i>			284	284		Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen		4 544	544 172	548 716	1 820	
Kortlopende financiële schulden			462 810	462 810	1 098	
<i>Handelspapier</i>			411 500	411 500		Niveau 2
<i>Obligaties</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>			0	0		Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>			51 287	51 287	1 098	Niveau 2
<i>Overige</i>			23	23	0	Niveau 2
Ander kortlopende financiële verplichtingen		4 544		4 544	722	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		4 544		4 544	722	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			81 363	81 363	0	Niveau 2
TOTAAL	217 377	47 989	1 439 968	1 705 334	9 552	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

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

Financiële instrumenten bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat

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

- **niveau 1**-waarderingen van de reële waarde worden 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 de 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 geassocieerde vennootschappen 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 verkregen op basis van de marktrentevoeten, beschikbaar op Bloomberg.

¹ De genoteerde obligaties zijn 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 categorieën van de reële waarde voor.

Een beschrijving van de financiële risico's is te vinden op bladzijde 5 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)	Totaal aandelen	
Aantal aandelen (A)	30.06.2018	31.12.2017
Op 01.01	21 350 874	21 031 190
Kapitaalverhoging		319 684
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Op 30.06/31.12	21 350 874	21 350 874

Aantal eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)	30.06.2018	31.12.2017
Op 01.01	42 172	44 864
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto		-2 692
Op 30.06/31.12	42 172	42 172

Aantal aandelen in omloop (A-B)	30.06.2018	31.12.2017
Op 01.01	21 308 702	20 986 326
Kapitaalverhoging		319 684
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto		2 692
Op 30.06/31.12	21 308 702	21 308 702¹

¹ Het aantal aandelen in omloop omvat ook de bevoorrechte aandelen, waarvan er 683 073 zijn op 30.06.2018 (31.12.2017: 683 493). De verklaring voor dit verschil ligt in de conversie van 420 bevoorrechte aandelen in gewone aandelen in de eerste zes maanden van 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x 1 000 EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Nettoresultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	68 214	69 289
Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode	70 434	71 547
Minderheidsbelangen	-2 220	-2 258
Resultaat op de financiële instrumenten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	-1 239	6 914
Resultaat op de financiële instrumenten van de periode	-928	7 216
Minderheidsbelangen	-312	-302
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	30 612	-11 034
Resultaat op de portefeuille van de periode	31 009	-10 909
Minderheidsbelangen	-397	-125
Nettoresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	97 587	65 169
Nettoresultaat van de periode	100 516	67 854
Minderheidsbelangen	-2 929	-2 685

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Nettoresultaat – aandeel Groep	97 586 784	65 168 974
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 702	21 308 500
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel Groep	3,20	3,25
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel Groep	-0,06	0,32
Portefeuilleresultaat per aandeel - aandeel Groep	1,44	-0,51
Nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	4,58	3,06

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Netto verwaterd resultaat – aandeel Groep	97 326 847	63 086 894
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de OTA en de aandelenopties	22 732 004	22 412 156
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep	4,28¹	2,81²

¹ In overeenstemming met de IAS 33-norm werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties en 36 175 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2018, aangezien ze een verwaterende impact hebben.

² 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 verwaterde nettoresultaat per aandeel op 30.06.2017 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

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)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig BE 0475 162 121	100,00
BESTONE SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig BE 0670 681 160	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig BE 0878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SCI AC NAPOLI Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SCI DU DONJON Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Rue Aldringen 19, L-1118 Luxemburg, (Groothertogdom Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN B100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0437 018 652	100,00
COF STERN I SA	niet BTW-plichtig	100,00

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0696.911.940	
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0839 750 279	100,00
GESTONE SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0655 814 822	100,00
GESTONE II SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0670 681 259	100,00
KAISERSTONE SA Rue Aldringen 19, L-1118 Luxemburg, (Groothertogdom Luxemburg)	B 202.584	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig BE 0465 387 588	100,00
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0683 716 475	100,00
PRIME BEL RUE DE LA LOI – T BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0463 603 184	100,00
RM1743 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	niet BTW-plichtig HRA 237849	100,00
STERN-FIIS SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig 0691.982.756	100,00
STERN-FIIS II SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig 0696.912.831	100,00
STERN-FIIS III SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig 0696.912.930	100,00
STERN-FIIS IV SA Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig 0696.913.029	100,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
TRIAS BEL SOUVERAIN – T BVBA Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0597 987 776	100,00
WELLNESSTONE SA Rue Aldringen 19, L-1118 Luxemburg, (Groothertogdom Luxemburg)	niet BTW-plichtig B 197.443	100,00

Naam en adres van de maatschappelijke zetel van de dochtervennootschappen in het bezit van de Groep, maar met minderheidsbelangen (globale consolidatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse 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 Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
GREAT GERMAN NURSING HOMES SARL Rue des Capucins 2a, L-1313 Luxemburg	LU 23915815	94,90

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 257452843	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 267049821	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 254326928	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 257452851	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 300460324	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 308809615	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 304637004	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 259464502	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 304637004	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 308809607	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 313889030	94,90
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 290828203	94,90
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 290828203	94,90
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	niet BTW-plichtig BE 0878 010 643	90,00
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 0405 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 0893 787 296	97,38

Naam en adres van de maatschappelijke zetel van de joint ventures (consolidatie door vermogensmutatie)	BTW of nationaal nummer (NN)	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
COFINEA I SAS Rue du Docteur Lancereaux 13, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen

Tijdens het eerste halfjaar van 2018 hebben er geen andere transacties met verbonden partijen, in de zin van de IAS 34-norm en van Artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014, plaatsgevonden dan diegene beschreven in bijlage 42 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2017 (bladzijde 219 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017).

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 2018, 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-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque en Maurice Gauchot, Bestuurders,

verklaren dat voor zover hen bekend:

1. dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich in het halfjaar hebben voorgedaan en hun impact op de financiële overzichten;
2. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2018 geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
3. de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een beperkt nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijdse beheerverslag bevat bovendien een prognose van het resultaat van volgend jaar, evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd (zie bladzijden 2 tot 5 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017).

4. Informatie over de prognostische verklaringen

Dit Halfjaarlijks Financieel Verslag bevat prognostische informatie die gebaseerd is op plannen, ramingen en extrapolaties en op de redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Gezien de aard ervan houdt prognostische informatie risico's en onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de actuele verwezenlijkingen ervan afwijken. Rekening houdend met deze factoren van onzekerheid, kunnen de verklaringen met betrekking tot de toekomst niet gegarandeerd worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Ellen Grauls

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

Benoît Mathieu

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

Over Cofinimmo:

Cofinimmo werd in 1983 opgericht en is nu de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in huurvastgoed en een belangrijke speler op de Europese vastgoedmarkt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van 3,6 miljard EUR en een totale oppervlakte van bijna 2 000 000 m². Met aandacht voor de demografische trends heeft Cofinimmo haar belangrijkste activiteitensectoren toegespitst op zorgvastgoed (50 %), kantoren (34 %) en vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap past Cofinimmo de hoogste normen toe inzake deugdelijk bestuur en duurzaamheid bij het leveren van diensten aan haar huurders en bij het beheer van haar patrimonium via een team van meer dan 130 mensen in Brussel, Parijs en Breda.

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 Belgische toezichthouder, de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

Op 02.07.2018 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,4 miljard EUR. De vennootschap hanteert een investeringsbeleid gericht op een hoog dividendrendement en kapitaalbescherming op lange termijn en ze richt zich tot institutionele en particuliere beleggers.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



5. Bijlagen

5.1. Verslag van de vastgoeddeskundigen

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 3 Juli 2018

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

Betreft: Waardering van 30 Juni 2018

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2018** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Entrepise 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 Juni 2017, 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 2018, 3.780.205.000 EUR.

Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2018, 3.623.147.000 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, 6,24% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,58% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 94,77%.

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 1,97% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

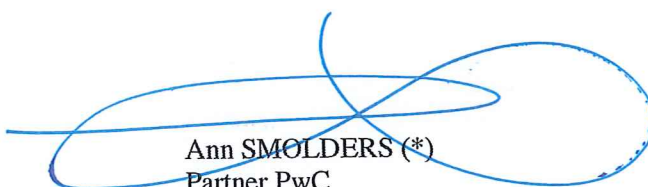
	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	1.867.038.000	1.790.867.000	49,4%
Kantoren	1.277.601.000	1.246.440.000	34,4%
Vastgoed van de distributienetten.	606.215.000	557.205.000	15,4%
Andere	29.351.000	28.635.000	0,8%
TOTAAL	3.780.205.000	3.623.147.000	100%

Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2018 op 1.329.372.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.283.462.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS (**)
Director PwC




Ann SMOLDERS (*)
Partner PwC

(*) Ann Smolders bvba, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordigster, Ann Smolders
(**) JP Ducarme Consulting bvba, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger
Jean-Paul Ducarme

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 2018 op 2.057.211.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.955.664.000 EUR.



Emeric Inghels, MRICS
C&W Partner

Opinie van JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo in België per 30 juni 2018 op 393.622.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 384.021.000 EUR.



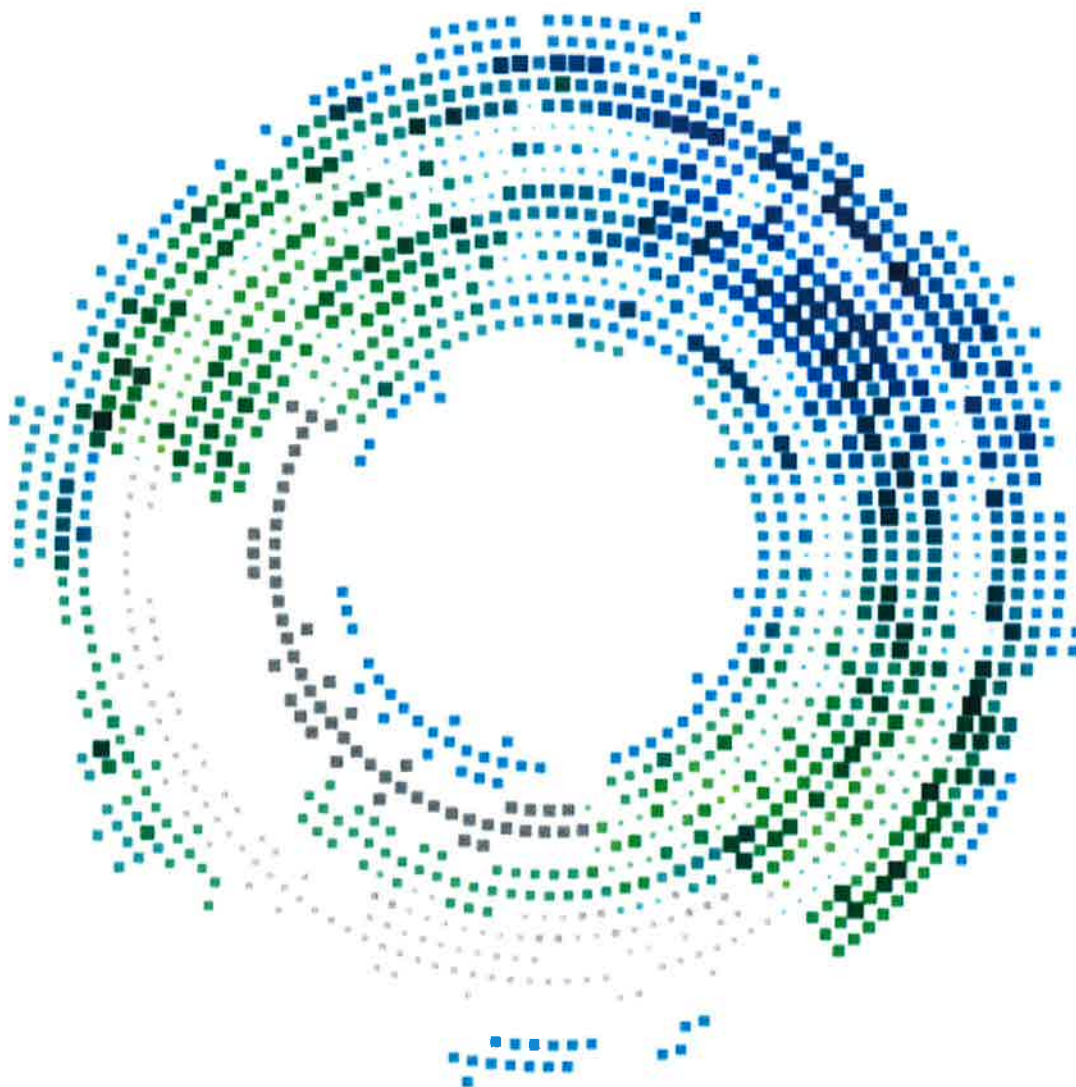
Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

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

5.2. Verslag van de commissaris



Cofinimmo NV

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2018

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2018

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 2018, 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 3 912 miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 98 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.

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, 26 juli 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

5.3. Afstemmingstabel tussen de categorieën voorzien in de IAS 39- en IFRS 9-normen

31.12.2017		IAS 39		IFRS 9
	Boekhoudkundige waarde	Categorie	Boekhoudkundige waarde	Categorie
Financiële vaste activa	87 389		87 389	
Afdekkingsinstrumenten	871		871	
Afgeleide instrumenten	871	Financiële activa aangehouden voor transactiedoeleinden	871	Financiële activa verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Kredieten en vorderingen	86 518		86 518	
Langlopende vorderingen van financiële leasings	85 148	Leningen en vorderingen	85 148	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 370	Leningen en vorderingen	1 370	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële vlottende activa	43 055		43 055	
Kredieten en vorderingen	25 524		25 524	
Kortlopende vorderingen van financiële leasings	1 826	Leningen en vorderingen	1 826	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Handelsvorderingen	23 698	Leningen en vorderingen	23 698	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige	17 531	Leningen en vorderingen	17 531	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Kas en kasequivalenten	130 444		130 444	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2016, 17:40 CET

31.12.2017		IAS 39		IFRS 9
	Boekhoud- kundige waarde	Categorie	Boekhoud- kundige waarde	Categorie
Langlopende financiële verplichtingen	1 164 352		1 164 352	
Langlopende financiële schulden	1 120 623		1 120 623	
Obligaties ¹	461 473	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	461 473	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Converteerbare obligaties ¹	214 360	Financiële passiva bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	214 360	Financiële passiva bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)	3 139	Financiële passiva bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	3 139	Financiële passiva bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Kredietinstellingen	378 559	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	378 559	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Handelsspapier op lange termijn	56 000	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	56 000	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Ontvangen huurwaarborgen	7 092	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	7 092	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Andere langlopende financiële verplichtingen	43 729		43 729	
Afgeleide instrumenten	43 445	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	43 445	Financiële passiva verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Overige	284	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	284	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Kortlopende financiële verplichtingen	550 538		550 538	
Kortlopende financiële schulden	463 909		463 909	
Handelsspapier	411 500	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	411 500	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Converteerbare obligaties ¹	1		1	Financiële passiva bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Kredietinstellingen ¹	52 385	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	52 385	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Overige	23	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs	23	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Andere kortlopende financiële verplichtingen	5 266		5 266	
Afgeleide instrumenten¹	5 266	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	5 266	Financiële passiva verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81 363		81 363	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Totaal	1 714 890		1 714 890	

¹ De bedragen voor de financiële instrumenten omvatten de lopende interesten die geboekt worden onder de rubriek 'Overlopende rekeningen'.