

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

## Halfjaarlijks financieel verslag 2019

### Resultaten hoger dan de prognose:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 75 miljoen EUR (68 miljoen EUR op 30.06.2018)
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2019, betaalbaar in 2020: 5,60 EUR per gewoon aandeel, gestegen ten opzichte van 2018

### Versnelling van de investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2019:

- Verwerving van 20 activa in Nederland, Duitsland en België, welke een groei van 363 miljoen EUR (hetzij 20%) in 6 maanden vertegenwoordigt
- Oplevering van 5 bouw-, uitbreidings- of renovatieprojecten in België, Frankrijk en Nederland
- Met 2,3 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 54% van de portefeuille die 4,1 miljard EUR heeft bereikt.

### Heroriëntering van de kantorenportefeuille:

- Verwerving van twee vennootschappen, elk in het bezit van een gebouw in het CBD, voor 22 miljoen EUR
- Ondertekening van twee verkoopovereenkomsten voor twee gebouwen in de gedecentraliseerde zone voor 11 miljoen EUR
- Aankondiging op 18.07.2019 van de verkoop van de gebouwen Vorst 23 en 25 voor 50 miljoen EUR

### Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 7,7% tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar (of 2,2% bij een ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 96,5% (95,8% op 31.12.2018)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar
- Afsluiting van een vruchtgebruik voor een periode van 15 jaar op het volledige Quartz-gebouw dat momenteel in herontwikkeling is

### Beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhogingen door inbreng in natura voor een totaalbedrag van 295 miljoen EUR in drie transacties, waardoor de marktkapitalisatie op bijna 3 miljard EUR uitkomt
- Alle kredietlijnen die in 2019 vervallen zijn reeds geherfinancierd
- Uitbreiding van het handelspapierprogramma tot 800 miljoen EUR (voorheen 650 miljoen EUR)
- Vervroegde herfinanciering en uitbreiding van het gesyndiceerde krediet (op 01.07.2019) tot 400 miljoen EUR (voorheen 300 miljoen EUR)
- Verlaging van de gemiddelde schuldenlast: 1,5% (1,9% op 31.12.2018)
- Schuldgraad: 42,3% (43,0% op 31.12.2018)
- Conversie van alle bevoorrechte aandelen in gewone aandelen afgerond op 12.07.2019

**Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo:** *“We sluiten het voorbije halfjaar af met zeer goede resultaten, beter dan verwacht. Sinds het begin van het jaar hebben we meer dan 425 miljoen EUR geïnvesteerd, waarvan 400 miljoen EUR uitsluitend in zorgvastgoed. We realiseerden onder meer in België een grootschalige transactie met liefst vijftien woonzorgcentra voor bijna 300 miljoen EUR. Bovendien zetten we onze strategische doelstelling voor de optimalisatie van onze kantorenportefeuille voort, door te investeren in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District en selectieve verkopen te realiseren in de gedecentraliseerde zone.”*

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Inhoudsopgave**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>1. Tussentijds beheersverslag</b>   | <b>p.3</b>  |
| 1.1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2019                             | p.3         |
| 1.2. Geconsolideerde kerncijfers   | p.4         |
| 1.3. Evolutie van de portefeuille  | p.6         |
| 1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens de eerste jaarmidde van 2019             | p.7         |
| 1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2019  | p.19        |
| 1.6. Operationele resultaten   | p.20        |
| 1.7. Vastgoedpatrimonium   | p.23        |
| 1.8. Investeringsprogramma 2019  | p.25        |
| 1.9. Beheer van de financiële middelen   | p.27        |
| 1.10. Informatie betreffende de aandelen en obligaties                           | p.32        |
| 1.11. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer                     | p.35        |
| 1.12. Niet-financiële ratings  | p.35        |
| 1.13. Corporate Governance   | p.36        |
| 1.14. Belangrijkste risico's en onzekerheden                                     | p.36        |
| 1.15. Agenda van de aandeelhouder  | p.36        |
| <b>2. Verkorte financiële overzichten</b>  | <b>p.37</b> |
| 2.1. Globaal geconsolideerd resultaat – schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 | p.37        |
| 2.2. Geconsolideerde resultatenrekeningen – analytisch schema                    | p.39        |
| 2.3. Geconsolideerde balans  | p.42        |
| 2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldgraad                               | p.43        |
| 2.5. Tabel van het kasstroomoverzicht  | p.44        |
| 2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen                | p.45        |
| 2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten                | p.47        |
| <b>3. Conformiteitsverklaring</b>  | <b>p.66</b> |
| <b>4. Informatie over de prognostische verklaringen</b>                          | <b>p.66</b> |
| <b>5. Bijlagen</b>   | <b>p.68</b> |
| Bijlage 1: Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen                  | p.68        |
| Bijlage 2: Verslag van de Commissaris  | p.73        |

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 voorkomen. De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen geraadpleegd worden op de website van Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties](http://www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties)).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1. Tussentijds beheersverslag**

**1.1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2019**

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft Cofinimmo als permanent doel hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen ("*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*"). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo de voorbije maanden haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed geconsolideerd.

Tijdens de eerste helft van het boekjaar 2019 heeft Cofinimmo haar investeringen in zorgvastgoed opnieuw versneld: 20 sites zijn in de loop van dit halfjaar aan de portefeuille toegevoegd, waarvan 15 tijdens 2 transacties op eenzelfde dag, met name 26.06.2019. Daarnaast werden 5 bouwprojecten opgeleverd. Hierdoor overschreed zowel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als het balanstotaal de kaap van 4 miljard EUR en vertegenwoordigt het zorgvastgoed voortaan 54% van de portefeuille.

In de kantorensector werd het eerste halfjaar van 2019 in de eerste plaats gekenmerkt door de afsluiting van een vruchtgebruik voor een periode van 15 jaar op het volledige Quartz-gebouw dat momenteel in herontwikkeling is in het central business district van Brussel ('CBD'). En op 18 juli laatstleden kondigde Cofinimmo de verkoop van de gebouwen Vorst 23 en 25 voor een bedrag van 50 miljoen EUR. Parallel deed Cofinimmo 2 gerichte verkopen in de gedecentraliseerde zone van Brussel en verwierf het 2 bedrijven met hoogwaardige kantoorgebouwen met ideale ligging in het CBD. Deze transacties illustreren Cofinimmo's strategie in de kantorensector. Deze bestaat erin het globale evenwicht van de kantorenportefeuille te verbeteren door het aandeel van de portefeuille dat wordt geïnvesteerd in de gedecentraliseerde zone te verminderen ten voordele van gebouwen in het CBD.

Daarnaast zijn er sinds het begin van het boekjaar verschillende belangrijke transacties gebeurd op het vlak van vennootschapsfinanciering: naast de kapitaalverhogingen door inbreng in natura voor een totaalbedrag van bijna 300 miljoen EUR heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma uitgebreid tot 800 miljoen EUR (voorheen 650 miljoen EUR), haar gesyndiceerd krediet vervroegd geherfinancierd om het op 400 miljoen EUR te brengen (voorheen 300 miljoen EUR) en de vervaldag uit te stellen tot 2024 (voorheen 2021).

Dankzij de dynamiek van de Groep op het vlak van investeringen en financiering (verlaging van de gemiddelde schuldenlast tot 1,5%) en het doeltreffende beheer van de bestaande portefeuille (stijging van de brutohuurinkomsten met 2,2% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge 82,2%), werd op 30.06.2019 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 75 miljoen EUR gerealiseerd, wat hoger is dan verwacht<sup>1</sup>, in vergelijking met 68 miljoen EUR op 30.06.2018 dankzij de randeffecten vanwege het afsluiten van de erfpacht op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep per aandeel bedraagt 3,23 EUR (hoger dan verwacht, tegenover 3,20 EUR op 30.06.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen bij de kapitaalverhoging in contanten van juli 2018 en bij de inbrengen in natura van april en juni laatstleden.

Het nettoresultaat - aandeel Groep bedraagt 71 miljoen EUR (3,07 EUR per aandeel) op 30.06.2019, tegenover 98 miljoen EUR (4,58 EUR per aandeel) op 30.06.2018. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (niet-cash) tussen het eerste halfjaar van 2018 en het eerste halfjaar van 2019.

Dankzij deze resultaten kan de prognose van het dividend voor het boekjaar 2019 (5,60 EUR bruto per aandeel, een stijging tegenover 2018) die in februari laatstleden werd aangekondigd op basis van een nettoresultaat van de kernactiviteiten, gebudgetteerd aan 6,74 EUR per aandeel, worden bevestigd.

Rekening houdend met bovenvermelde transacties bedraagt de schuldgraad van de Groep 42,3%. Dit geeft Cofinimmo een investeringscapaciteit om haar groeiambities verder te verwezenlijken.

<sup>1</sup> Dit wil zeggen ten opzichte van de halfjaarlijkse prognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voor 2019, voorgesteld in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.2. Geconsolideerde kerncijfers**

**1.2.1. Algemene gegevens**

| <b>(x 1.000.000 EUR)</b>  | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)                            | 4.139             | 3.728             |
| <b>(x 1.000 EUR)</b>  | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
| Vastgoedresultaat   | 108.440           | 101.203           |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille                      | 86.830            | 81.558            |
| Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*                           | 74.560            | 68.214            |
| Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*                             | -32.222           | -1.239            |
| Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*                                     | 28.659            | 30.612            |
| Nettoresultaat – aandeel Groep*   | 70.997            | 97.587            |
| Operationele marge*   | 82,2%             | 82,5%             |
|   | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* <sup>1</sup> | 1,01%             | 1,01%             |
| Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)         | 12                | 11                |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup>  | 96,5%             | 95,8%             |
| Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>            | 6,3%              | 6,5%              |
| Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>5</sup>            | 5,8%              | 5,9%              |
| Schuldgraad <sup>6</sup>  | 42,3%             | 43,0%             |
| Gemiddelde schuldenlast* <sup>7</sup>   | 1,5%              | 1,9%              |
| Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)                                      | 4                 | 4                 |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren (exclusief activa bestemd voor verkoop) en, voor leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

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

<sup>5</sup> Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstanden en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde, exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

<sup>6</sup> Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op de GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal activa.

<sup>7</sup> Bankmarges inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep<sup>1</sup>**

| (in EUR)  | 30.06.2019  | 30.06.2018  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep</b> | <b>3,23</b> | <b>3,20</b> |
| Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep          | -1,40       | -0,06       |
| Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep                  | 1,24        | 1,44        |
| <b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>                         | <b>3,07</b> | <b>4,58</b> |

| Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)  | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*       | 90,15      | 85,34      |
| Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>3</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018* | 94,72      | 90,04      |

| Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)  | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018       | 90,03      | 85,20      |
| Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>3</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018 | 94,60      | 89,90      |

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 30.06.2019 en op 31.12.2018 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

<sup>1</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>2</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>3</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.2.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem<sup>1</sup>**

| (in EUR per aandeel)  | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|------------|------------|
| EPRA Resultaat*   | 3,23       | 3,20       |
| EPRA Verwaterd resultaat*   | 3,23       | 3,20       |
| (in EUR per aandeel)  | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
| EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*  | 95,95      | 94,76      |
| EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*  | 92,45      | 92,48      |
|   | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*                                    | 5,6%       | 5,6%       |
| EPRA Aangepast NIR*   | 5,7%       | 5,7%       |
| EPRA Huurleegstand*   | 3,6%       | 4,3%       |
| EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*      | 23,5%      | 23,2%      |
| EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)* | 18,6%      | 19,1%      |

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, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW op 30.06.2019, 31.12.2018 en 30.06.2018, aangezien ze op deze data 'out-of-the-money' waren.

**1.3. Evolutie van de portefeuille**

| Sector            | Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2019 | Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar van 2019 | Reële waarde op 30.06.2019 | Referentie  |
|-------------------|---|---|----------------------------|-------------|
| Zorgvastgoed      | 376 miljoen EUR <sup>2</sup>                      | 24 miljoen EUR  | 2,3 miljard EUR            | 4.1 tot 4.4 |
| Distributienetten | 1 miljoen EUR                                     | 3 miljoen EUR   | 0,6 miljard EUR            | 4.5         |
| Kantoren          | 30 miljoen EUR                                    | 5 miljoen EUR   | 1,3 miljard EUR            | 4.6         |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>407 miljoen EUR<sup>3</sup></b>                | <b>32 miljoen EUR</b>                                 | <b>4,1 miljard EUR</b>     | <b>/</b>    |

<sup>1</sup> Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en niet onderworpen aan een nazicht door overheidsinstanties.

<sup>2</sup> Waarvan 373 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 4 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing. Rekening houdend met de verwervingen op 04.07.2019 van 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' (Weesp, 7 miljoen EUR) en op 18.07.2019 van 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus (Chemnitz, 14 miljoen EUR), bedragen de investeringen in zorgvastgoed tot op vandaag bijna 400 miljoen EUR.

<sup>3</sup> Waarvan 403 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 4 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing. Rekening houdend met de verwervingen op 04.07.2019 van 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' (Weesp, 7 miljoen EUR) en op 18.07.2019 van 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus (Chemnitz, 14 miljoen EUR), bedragen de investeringen tot op vandaag meer dan 425 miljoen EUR.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2019**

**1.4.1. Zorgvastgoed in België**

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2019: 300 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar van 2019: 15 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2019: 1.186 miljoen EUR**

Cofinimmo's zorgvastgoedportefeuille in België vertegenwoordigt een reële waarde van 1,2 miljard EUR. In de loop van het eerste halfjaar van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 300 miljoen EUR en verkocht het voor 15 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam**

De eerste fase van de werken (uitbreiding) van het woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam werd begin 2019 opgeleverd. Het budget bedroeg minder dan 8 miljoen EUR. De site heeft nu een bovengrondse oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 200 bedden. Het wordt ter beschikking gesteld van Senior Living Group (groep Korian) in het kader van een triple netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6%. Een tweede fase (gedeeltelijke renovatie van het oorspronkelijke gebouw), voor een budget van ongeveer 6 miljoen EUR, zou tegen het eerste kwartaal van 2021 moeten klaar zijn.

- **Oplevering van de uitbreiding van het woonzorgcentrum De Nootelaer in Keerbergen**

De uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum De Nootelaer in Keerbergen werden opgeleverd in februari 2019. Het budget bedroeg minder dan 3 miljoen EUR. De site heeft nu een bovengrondse oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 40 bedden. Het wordt ter beschikking gesteld van Senior Living Group (groep Korian) in het kader van een triple netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6,5%.

- **Verkoop van een gebouw met assistentiewoningen in Oud-Turnhout**

Op 10.01.2019 verkocht Cofinimmo het gebouw met assistentiewoningen naast het woonzorgcentrum op de site 't Smeedeshof voor 16 miljoen EUR, een iets hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

<sup>1</sup> De verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten zijn ten laste van de huurder.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

- **Verwerving van 15 woonzorgcentra in België via inbrengen in natura**

Op 26.06.2019 sloot Cofinimmo overeenkomsten af betreffende de verwerving van 15 woonzorgcentra in België. Deze operatie gebeurde via de inbreng in natura van de aandelen van een vennootschap die eigenaar is van zeven gebouwen enerzijds, en via de inbreng in natura van de acht andere gebouwen anderzijds. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen en de waarde van de gebouwen bedragen samen 297 miljoen EUR. De inbrengen in natura belopen 270.446.932 EUR. In dit kader werden 2.617.051 nieuwe gewone aandelen uitgegeven.

De sites hebben samen een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 100.000 m<sup>2</sup>. Ze hebben een capaciteit van 1.576 eenheden, waarvan 1.480 bestemd zijn voor zeer afhankelijke senioren en 96 eenheden voorzien voor senioren die zelfstandig willen wonen, door een beroep te doen op zorgen en diensten op aanvraag. De sites zijn verspreid over Vlaanderen, Wallonië en Brussel.

De portefeuille bestaat uit een reeks zeer recente gebouwen: ongeveer de helft is minder dan vier jaar oud en twee derde is jonger dan tien jaar. Dit resulteert in goede energieprestaties. Enkele gebouwen zijn uitgerust met een geavanceerd ventilatiesysteem met dubbele flux voor luchtaanvoer en -afvoer (D-ventilatiesysteem) en één gebouw is zelfs volledig passief. Verschillende gebouwen zijn uitgerust met innovaties die het comfort van de bewoners verbeteren. De gebouwen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer; ze zijn in het groen gelegen of hebben een tuin.

Cofinimmo verwelkomt vijf nieuwe uitbaters. Care-Ion baat negen woonzorgcentra uit in België met 1.123 bedden en telt 630 medewerkers. Het doel van de groep is de nodige infrastructuur te ontwikkelen voor verschillende woon- en zorgentiteiten in België. Dat gebeurt door de renovatie en uitbreiding van bestaande activa, maar ook door de bouw van nieuwe centra. Vlietoever, 't Hofke en Zwaluw baten vijf sites en één kinderdagverblijf uit, goed voor ongeveer 300 eenheden in woonzorgcentra en assistentiewoningen. Vulpia is één van de grootste Belgische spelers in de ouderenzorg. Tot op heden bezat Cofinimmo nog geen enkel gebouw dat door deze exploitant werd uitgebaat. Senior Living Group (Korian) en Armonea daarentegen werken al jarenlang samen met Cofinimmo.

Met de uitbaters werden triple netto<sup>1</sup>-overeenkomsten afgesloten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 26 jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn ligt met de huidige marktvoorwaarden en de kwaliteit van de woonzorgcentra.

<sup>1</sup> De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud worden gedragen door de huurder.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.4.2. Zorgvastgoed in Duitsland**

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2019: 33 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2019: 429 miljoen EUR**

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 429 miljoen EUR. In de eerste helft van 2019 investeerde Cofinimmo er voor 33 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van twee woonzorgcentra in Duitsland door inbreng in natura**

De Cofinimmo Groep verwierf, via haar dochtervennootschap GECARE 1 SA, twee woonzorgcentra: 'Matthäus-Stift der Diakonie' in Ingolstadt (in de deelstaat Beieren) en 'Pflegewohnpark Glück im Winkel' in Neunkirchen (in de deelstaat Baden-Württemberg). Op 29.04.2019 werd een inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen van deze transactie uitgevoerd. De totale waarde van de goederen bedroeg ca. 29 miljoen EUR. In dit kader werden 238.984 nieuwe gewone aandelen uitgegeven.

Het eerste woonzorgcentrum ligt in Ingolstadt, een stad halfweg tussen München en Nürnberg met ruim 130.000 inwoners en thuisbasis van automerk Audi. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van bijna 5.900 m<sup>2</sup> en beschikt over ongeveer 110 bedden. Het gebouw ligt in een residentiële wijk met een treinstation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Werkzaamheden ten bedrage van ongeveer 1 miljoen EUR zijn voorzien, ten laste van de inbrenger, waarna het woonzorgcentrum in totaal bijna 125 bedden over ongeveer 6.500 m<sup>2</sup>, zal aanbieden. Het gebouw wordt tot 30.04.2021 gehuurd door de uitbater 'Diakonie Ingolstadt'. Nadien zal een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten met uitbater Domus Cura GmbH voor een periode van 25 jaar.

Het tweede woonzorgcentrum ligt in Neunkirchen (Baden- Württemberg), een gemeente in het zuidwesten van Duitsland, halfweg tussen Stuttgart en Frankfurt am Main. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 3.500 m<sup>2</sup> en biedt 70 bedden aan. Het gebouw wordt verwarmd met een moderne verwarmingsinstallatie op houtpellets. De warmwaterproductie is voorzien op basis van zonne-energie. Uitbreidingswerken ten bedrage van ongeveer 4 miljoen EUR zijn voorzien, ten laste van de inbrenger, waarna het woonzorgcentrum in totaal 97 bedden over ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> zal aanbieden. De instelling wordt uitgebaat door Pflegewohnpark Glück im Winkel Betriebsgesellschaft BmbH, een dochtervennootschap van Domus Cura GmbH. De huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'<sup>1</sup> heeft eveneens een resterende looptijd van 25 jaar.

- **Verwerving van een portefeuille van vier woonzorgcentra in Duitsland**

De Cofinimmo Groep ondertekende voor notaris een overeenkomst, onder voorwaarden, betreffende de aankoop van vier woonzorgcentra. De sites, verspreid over Duitsland, beslaan een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 29.000 m<sup>2</sup> en tellen ongeveer 430 bedden. Voor alle activa werden huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach'<sup>1</sup> met een looptijd van 25 jaar afgesloten met uitbater Curata Care Holding GmbH.

Er is ook een budget van 6 miljoen EUR voorzien voor werken. De aankoopprijs, werken inbegrepen, zal ongeveer 50 miljoen EUR bedragen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Na de werken zal het initieel brutorendement nog steeds in lijn liggen met de huidige marktomstandigheden.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

|               | Naam van de instelling                 | Deelstaat                 | Stad           | Aantal bedden |
|---------------|--|---------------------------|----------------|---------------|
| 1.            | Seniorenresidenz Am Burgberg           | Noordrijn-Westfalen       | Denklingen     | 96            |
| 2.            | Seniorenresidenz Burg Binsfeld         | Noordrijn-Westfalen       | Nörvenich      | 109           |
| 3.            | Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg | Nedersaksen               | Bad Harzburg   | 168           |
| 4.            | Seniorenresidenz Am Schloss            | Mecklenburg-Voor-Pommeren | Neustadt-Glewe | 60            |
| <b>Totaal</b> |  |                           |                | <b>433</b>    |

Het woonzorgcentrum 'Residenz Am Burgberg' ligt in Denklingen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Het verzorgingsgebied van deze instelling telt meer dan 84.000 personen. De instelling heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 5.800 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 100 bedden. Er is een budget van 3 miljoen EUR voorzien voor werkzaamheden.

Het woonzorgcentrum 'Burg Binsfeld' ligt in Nörvenich in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Het verzorgingsgebied van deze instelling telt ruim 126.000 personen. Het gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van meer dan 7.600 m<sup>2</sup> en beschikt over meer dan 100 bedden. 'Burg Binsfeld' heeft een achthoek met een gezellige binnenplaats. Cofinimmo voorziet werken voor een budget van 1 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum 'Belvedere am Burgberg' is gelegen in Bad Harzburg (Nedersaksen). Deze gemeente met ongeveer 20.000 inwoners ligt net ten noorden van het nationaal park Harz, een natuurreservaat van bijna 25.000 hectare. Het verzorgingsgebied van dit woonzorgcentrum telt meer dan 72.000 personen; het gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 12.000 m<sup>2</sup> en een capaciteit van ongeveer 170 bedden. De site is prachtig geïntegreerd in de omgeving en bestaat uit meerdere gebouwen. Er wordt een budget van minder dan 2 miljoen EUR voorzien voor werken.

Het woonzorgcentrum 'Am Schloss' ligt in Neustadt-Glewe in de deelstaat Mecklenburg-Voor-Pommeren). Het verzorgingsgebied van dit centrum telt meer dan 25.000 personen. De instelling heeft een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 60 bedden. Hier voorziet Cofinimmo een budget voor werken van minder dan 0,5 miljoen EUR.

Met Curata Care Holding GmbH heeft Cofinimmo er een nieuwe uitbater bij. Curata baat 26 woonzorgcentra uit in heel Duitsland, goed voor 2.750 bedden en stelt 2.100 personen tewerk. Curata beschikt over een sterk en verantwoordelijk directieteam. Het bedrijf is zich bewust van zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid en wil actief bijdragen aan de verbetering van sociale voorzieningen en tegelijk de toekomstige groei bevorderen.

Tot op vandaag zijn de voorwaarden nog niet bereikt.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

– **Verwerving van een zorgvastgoedsite in de deelstaat Saksen**

Op 28.05.2019 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met voorwaarden voor de overname van het woonzorgcentrum 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus' in Chemnitz in de deelstaat Saksen voor ongeveer 14 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum, dat in 2004 werd gerenoveerd, heeft een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 5.500 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 140 bedden. Het is opgebouwd uit twee delen: het oorspronkelijke deel werd gebruikt als stadhuis. Na de verhuizing van de gemeentelijke diensten werd een tweede deel bijgebouwd in het kader van de omvorming tot woonzorgcentrum. Het pand is gelegen in Chemnitz, een stad met bijna 250.000 inwoners in de deelstaat Saksen. Het gebouw ligt tegenover een park en in de nabijheid van een apotheek, een bank en verschillende supermarkten.

Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door Azurit Rohr GmbH, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'<sup>1</sup> huurovereenkomst afsloot voor een vaste looptijd van 20 jaar. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5%. Dit is het vierde actief van Cofinimmo dat wordt uitgebaat door Azurit Rohr.

De voorwaarden werden ondertussen bereikt en het gebouw werd in de portefeuille van Cofinimmo opgenomen op 18.07.2019.

**1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland**

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2019: 39 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar 2019: 9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2019: 249 miljoen EUR**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 249 miljoen EUR. In de eerste helft van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 39 miljoen EUR en verkocht er voor 9 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Verwerving van een woonzorgcentrum in Velp**

Op 01.02.2019 verwierf Cofinimmo via haar dochteronderneming Superstone NV het woonzorgcentrum 'Kastanjehof' voor ongeveer 4 miljoen EUR. De instelling ligt in een residentiële wijk in Velp, op amper vijf km van Arnhem, een stad met bijna 160.000 inwoners in de provincie Gelderland. De verkoper is Triodos Vastgoedfonds NV.

Het gebouw werd opgetrokken in 2012, telt een bovengrondse oppervlakte van om en bij de 1.800 m<sup>2</sup> en biedt plaats aan 30 bewoners. Het beschikt bovendien over het energielabel A++. Het gebouw is ontworpen en volledig uitgerust voor residenten met oriëntatieproblemen en/of dementie.

Het gebouw is verhuurd aan 'Stichting Attent Zorg en Behandeling', waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>2</sup>-huurovereenkomst met een resterende looptijd van negen jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5%.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

- **Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem**

Op 01.02.2019 werden de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland, opgeleverd. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf begin oktober 2017 een stuk grond voor de bouw van dit vastgoed<sup>1</sup>. Het centrum beschikt over een capaciteit van ongeveer 40 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup>. Het totale budget van de werkzaamheden bedroeg 4 miljoen EUR. De instelling wordt uitgebaat door de Nederlandse Stichting Philadelphia Zorg, waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>22</sup>-huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar heeft afgesloten. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6,5%.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Utrecht**

Op 08.03.2019 werd het woonzorgcentrum 'Keizerhof' in Utrecht verkocht voor ongeveer 9 miljoen EUR, een iets hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in het Nederlandse Dokkum**

Op 09.04.2019 verwierf Cofinimmo de zorgvastgoedsite 'Sionsberg' in Dokkum, in de Nederlandse provincie Friesland, voor een bedrag van ongeveer 8 miljoen EUR. De site omvat twee delen: het hoofdgebouw 'Sionskliniek', gebouwd in 1980 en oorspronkelijk een ziekenhuis, en het gebouw 'Hoed', gebouwd in 2008. In 2015 werd de ziekenhuissite omgevormd tot een 'medical office building' met een bovengrondse oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>. Het centrum is volledig in gebruik en biedt een waaier aan professionele zorgverlening en diensten: huisartsen, apotheek, fysiotherapie, polikliniek, diëtisten, revalidatiezorg enz.

Cofinimmo en de Stichting Vastgoed DC Dokkum hebben een dubbel netto<sup>2</sup>-huurovereenkomst (masterlease) afgesloten. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 15 jaar. Het totale budget van de werken is geraamd op minder dan 5 miljoen EUR, waarvan het grootste deel in de komende drie jaar zal gebruikt worden. Rekening houdend met dit investeringsprogramma zal het brutorendement van de site iets hoger liggen dan 7%.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in Den Haag**

Cofinimmo heeft via een dochtervennootschap het in 2004 gebouwde zorgcomplex Nebo in Den Haag (NL) verworven voor ruim 22 miljoen EUR. Het zorgcomplex Nebo ligt in de statige wijk Benoordenhout, een bosrijke, residentiële buurt van de stad Den Haag. Het bevindt ligt vlakbij de Amerikaanse ambassade en het Clingendael-instituut. Den Haag telt meer dan 500.000 inwoners en maakt deel uit van de Randstad<sup>3</sup>. Het gebouw is opgetrokken in een imposante architecturale stijl, in harmonie met de bouwstijl van de omliggende woningen. Het telt een bovengrondse oppervlakte van bijna 8.700 m<sup>2</sup> en biedt ongeveer 115 bedden aan. Nebo is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 08.02.2018 op de website.

<sup>2</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dank en de structuur van het gebouw.

<sup>3</sup> Een stedelijke agglomeratie met steden als Amsterdam, Almere, Utrecht, Rotterdam, Leiden, Den Haag, Amersfoort, Dordrecht, Hilversum en Haarlem.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Nebo biedt zorg aan dementerende ouderen en aan ouderen die fysiek niet in staat zijn om voor zichzelf te zorgen. De instelling biedt eveneens een geriatrisch revalidatieprogramma aan om patiënten te helpen zo snel mogelijk naar huis terug te keren.

Cofinimmo heeft, via haar dochtervennootschap Superstone NV, de huurovereenkomst met Saffier overgenomen. Het gaat om een dubbel netto<sup>1</sup>-overeenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt 5%, wat in lijn ligt met de kwaliteit van de locatie.

Saffier ondersteunt (oudere) mensen zodat ze zich verder kunnen ontplooiën, zowel thuis als in een van haar instellingen. Deze centra bieden gespecialiseerde verzorging en behandelingen aan afhankelijke personen, waaronder diegenen die lijden aan chronische aandoeningen, zoals hartfalen, Parkinson, dementie, het syndroom van Korsakov of een niet aangeboren hersenletsel (NAH). De organisatie werkt met onafhankelijke teams en legt de nadruk op directe zorg met een maximale keuze- en beslissingsvrijheid voor de patiënten. Saffier biedt al sinds 1734 zorg en huisvesting aan Haagse ouderen aan. Het verstrekt momenteel intensieve verpleging en revalidatie in vijf instellingen en heeft vijf locaties voor zorg en begeleiding.

#### **1.4.4. Zorgvastgoed in Frankrijk**

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2019: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2019: 386 miljoen EUR**

Cofinimmo bezit in Frankrijk een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 386 miljoen EUR.

#### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre<sup>2</sup>**

Op 08.02.2019 zijn de renovatie- en uitbreidingswerken van de nazorg- en revalidatiekliniek (Soins de Suite et de Réadaptation) Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo ondertekende op 14.06.2016 een samenwerkingsovereenkomst met de uitbater Inicéa voor de bouw van een uitbreiding van 2.214 m<sup>2</sup> en de renovatie van de bestaande instelling. Het totale budget van de werken bedroeg 8 miljoen EUR. Bij de oplevering van de werken heeft Cofinimmo met de uitbater Inicéa een dubbel netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst van 12 jaar. Het initieel brutohuurrendement op de werken bedraagt ongeveer 6%.

- **Oplevering van de werken van de nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Chalon-sur-Saône**

Op 01.04.2019 werden de bouwwerken van de nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône opgeleverd zoals voorzien. Ter herinnering: het ziekenhuis werd in augustus 2018, in toekomstige staat van voltooiing, verworven voor een bedrag van ongeveer 20 miljoen EUR. De instelling biedt een opvangcapaciteit van ongeveer 130 bedden, over een nuttige oppervlakte van bijna 9 300 m<sup>2</sup>, uitgebaat door het Franse Rode Kruis. Het omvat een dienst neurologie, pulmonologie en cardiologie en een neurovegetatieve dienst.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> Zie ook het persbericht van 25.07.2016 op de website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.4.5. Vastgoed van distributienetten**

- **Investeringen tijdens het eerste halfjaar van 2019: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar 2019: 3 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.06.2019: 560 miljoen EUR**

Cofinimmo's vastgoedportefeuille van distributienetten vertegenwoordigt een reële waarde van 560 miljoen EUR. In de loop van het eerste halfjaar van 2019 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR en werden 11 verkopen gerealiseerd voor een totaal bedrag van 3 miljoen EUR.

**1.4.5.1. Pubstone**

- **Verwerving van een pub en verkoop van 11 cafés en restaurants in de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het eerste halfjaar van 2019 verwierf de Cofinimmo Groep 1 café voor de Belgische Pubstone-portefeuille en verkocht het 11 cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille (BE + NL) voor een totaalbedrag van ongeveer 3 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa op 30.06.2019.

**1.4.5.2. Cofinimur I**

In de loop van het eerste halfjaar van 2019 was er voor Cofinimur I geen variatie in samenstelling.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.4.6. Kantoren**

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2019: 30 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar 2019: 5 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2019: 1.329 miljoen EUR**

Cofinimmo's kantorenportefeuille vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. In de loop van het eerste halfjaar van 2019 investeerde Cofinimmo er 30 miljoen en realiseerde één verkoop voor een bedrag van 5 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Afsluiting van een 15-jarige overeenkomst voor de herontwikkeling van Quartz**



Op 20.02.2019 heeft Cofinimmo een overeenkomst ondertekend met de European Free Trade Association (EFTA), de EFTA Surveillance Authority (ESA) en het Financial Mechanism Office (FMO)<sup>1</sup>, waarbij deze instanties vruchtgebruiker zullen worden van het volledige Quartz-kantoorgebouw. De overeenkomst, met een looptijd van 15 jaar, gaat in na de oplevering van de werken, voorzien in de loop van 2020.

De site, gelegen op de Kunstlaan in het centrum van Brussel ('CBD'), omvatte vroeger een gebouw dat bijna 20 jaar lang verhuurd werd aan de Regie der Gebouwen. Nadat het pand vrijkwam in januari 2017, werd het volledig afgebroken om plaats te maken voor een nieuwbouw die een centrale rol zal opeisen op de Kunstlaan. Het nieuwe project, waarvoor een architectuurwedstrijd werd uitgeschreven, werd volledig ontworpen in een BIM-omgeving (Building Information Modelling). Het gebouw heeft een transparante architectuur en voorziet integrale glasevels, met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanuit de Jozef II-straat.

<sup>1</sup> FMO: het in Brussel gevestigde secretariaat van de 'EEA Grants' en 'Norway Grants', aangesloten bij de EFTA.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Het Quartz-gebouw zal bijna 9.200 m<sup>2</sup> moderne en moduleerbare kantoren en polyvalente ruimten, verspreid over acht verdiepingen, aanbieden. De verdiepingen zullen uitzonderlijk hoog zijn (drie meter), zodat de gebruikers maximaal kunnen genieten van daglicht. Op het dak zal ook een terras ingericht worden.

Cofinimmo beoogt een BREEAM-certificering 'Excellent' (al behaald voor de ontwerpfase van het gebouw). Het gebouw zal niet alleen beantwoorden aan de regelgeving van 2015 omtrent energieprestatie, maar ook aan de extra duurzaamheids- en kwaliteitsvereisten die Cofinimmo stelt aan haar bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten. Het kost van de werken wordt geraamd op 24 miljoen EUR.

- **Ondertekening van een authentieke akte voor de verkoop van het kantoorgebouw Vorst 24**

Op 28.03.2019 ondertekende Cofinimmo de authentieke akte met betrekking tot de verkoop van het Vorst 24-gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaalbedrag van ongeveer 6 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo. De ondertekening van de onderhandse overeenkomst<sup>1</sup> voor de overdracht van dit gebouw vond plaats op 21.12.2018.

- **Verwerving van een vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw Wet 85**

Op 20.05.2019 heeft Cofinimmo 100% van de aandelen verworven van de vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw Wet 85, gelegen aan de Wetstraat, in het hart van de Europese wijk van Brussel (CBD). De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 6 miljoen EUR. Het gebouw zal deels afgebroken worden om plaats te maken voor een grondige renovatie, waarvan de oplevering voorzien is in de loop van 2021. Het nieuwe gebouw zal een kantooroppervlakte van ongeveer 3.200 m<sup>2</sup>, verdeeld over acht verdiepingen, en een commerciële oppervlakte van ongeveer 500 m<sup>2</sup> op het niveau van het metrostation, aanbieden.

Het gebouw zal na de herontwikkeling voldoen aan hoge milieukwaliteitsnormen. Cofinimmo beoogt een BREEAM-certificering 'Excellent', met name dankzij een laag energieverbruik en de aanleg van twee groene patio's. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 6 miljoen EUR. Het budget voor de werken belooft enkele miljoenen EUR.

- **Verkoop van het gebouw Kolonel Bourg 105**

Op 24.05.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 105, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 3 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.03.2019) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo. De notariële akte zou ten laatste in september 2019 ondertekend moeten zijn.

Het gebouw biedt meer dan 2.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Er zijn verschillende huurders en er is een gedeeltelijke leegstand. In het kader van de projecten Mediapark en E40 Parkway van de stad Brussel wordt de omgeving van het gebouw herontwikkeld tot een groene, gedeeltelijk residentiële zone in de schaduw van de VRT/RTBF-toren. Ook dit kantoorgebouw zal door de nieuwe eigenaar, het Gentse Revive, omgevormd worden tot een residentieel gebouw.

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 21.12.2018 op de website.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

– **Verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 102**

Op 06.06.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 102, gelegen aan de Woluwelaan, in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 8 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de recentste reële waarde (op 31.03.2019) die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo werd bepaald. De notariële akte zou in principe snel ondertekend worden. Het gebouw biedt meer dan 6.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte, ongeveer 1.600 m<sup>2</sup> polyvalente ruimte en 200 parkeerplaatsen. Het staat grotendeels leeg.

– **Verwerving van een vennootschap die een erfpacht bezit op het kantoorgebouw Ligne 13**

Op 28.06.2019 heeft Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een erfpacht bezit op het kantoorgebouw 'Ligne 13', in de Lignestraat in het hart van Brussel (Brusselse vijfhoek, CBD), verworven. Het pand ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Centraal Station, waar alle vormen van openbaar vervoer samenkomen, en is dus uitstekend bereikbaar.

Cofinimmo heeft 100% van de aandelen van de vennootschap die een erfpacht op het kantoorgebouw bezit met een resterende looptijd van 84 jaar, verworven. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt minder dan 16 miljoen EUR. Het brutohuurrendement bedraagt vandaag ongeveer 4,5% en zou kunnen stijgen tot bijna 5% in geval van een totale bezetting.

– **Commerciële activiteit**

In de loop van 2019 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal bijna 106.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, tegenover 21.000 m<sup>2</sup> opgetekend op 30.06.2018. De belangrijkste transacties hadden betrekking op de gebouwen Bourget 40 en 42, Woluwe 151, Belliard 40 en Quartz.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.4.7. Publiek-Private Samenwerking**

- **De openbare aanbesteding NEO II van Jean Nouvel werd toegewezen aan het consortium CFE/Cofinimmo**



Ter herinnering: In juli 2018 werd de openbare aanbesteding NEO II toegekend aan het consortium samengesteld uit CFE en Cofinimmo. Deze overheidsopdracht, die in 2013 werd uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreft een Design-Build-Finance-Maintain (DBFM) overeenkomst voor een congrescentrum en een aansluitend luxehotel. Het complex zal zich op het Heizelplateau, naast het Atomium, ten noorden van Brussel bevinden. NEO II wil de rol van Brussel als internationale conferentiestad bevestigen. Dit prestigieuze congrescentrum van ongeveer 49.000 m<sup>2</sup> zal gelijktijdig op verschillende evenementen, zoals internationale congressen, voorstellingen en vergaderingen meer dan 5.000 deelnemers kunnen verwelkomen. Het centrum zal ook de aanwezigheid van een luxehotel (vier sterren), met een oppervlakte van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> en een capaciteit van 250 kamers, genieten. Voor het design van het geheel heeft het consortium CFE/Cofinimmo een beroep gedaan op de hedendaagse, internationaal gerenommeerde Franse architect Jean Nouvel. Zijn recentste meesterwerk is het Nationaal Museum van Qatar dat in maart 2019 werd ingehuldigd. Het Belgische bureau MDW Architecture zal toezien op de uitvoering van het project.

De ondertekening van de overeenkomsten, die gepland was voor begin 2019, zou nu in het derde kwartaal van 2019 moeten plaatsvinden. De bouwwerken zullen van start gaan na het verkrijgen van de vergunningen, nu voorzien in 2021, en zullen drie jaar in beslag nemen. De operationele fase van het congrescentrum, met een vaste looptijd van 20 jaar, zal ingaan vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat na afloop van de werken. Wat het hotel betreft, is het consortium CFE/Cofinimmo van plan een akkoord af te sluiten met de NH Hotel Groep. Deze internationale groep heeft uitgebreide ervaring in het beheer van hotelinfrastructuur, gecombineerd met MICE<sup>1</sup> infrastructuur over heel Europa.

<sup>1</sup> MICE: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2019**

**1.5.1. Verwerving van een zorgvastgoedsite in Weesp (Nederland)**

Op 04.07.2019 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap het eerstelijnszorgcentrum 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' in Weesp (NL), bij Amsterdam, voor een bedrag van ongeveer 7 miljoen EUR. Het centrum heeft een bovengrondse oppervlakte van 2.900 m<sup>2</sup>. Sinds de opening van haar gloednieuw centrum in april 2019 werd de stichting Tergooi hoofdhuurder. Cofinimmo heeft de huurovereenkomsten met de huidige huurders overgenomen. Het gaat om dubbel netto<sup>1</sup>-overeenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 6 jaar. Ze worden jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6%, wat in lijn ligt met de ligging van het gebouw.

**1.5.2. Verkoop van de Vorst 23-25 site**

Op 18.07.2019 kondigde Cofinimmo een onvoorwaardelijke onderhandse overeenkomst aan met betrekking tot de verkoop van de kantoorgebouwen Vorst 23-25, gelegen aan de Vorstlaan 23-25 te Brussel in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor 50 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.03.2019) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór de aankondiging. De authentieke akte zal in de komende maanden ondertekend worden na het vervullen van bepaalde administratieve formaliteiten. Het gebouw Vorst 25 (bekend als het vroegere AXA-gebouw) en het nabije kantoorgebouw Vorst 23, bieden meer dan 57.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte en staan leeg sinds het vertrek van AXA in augustus 2017. Het nabije terrein ("Tenreuken") maakt geen deel uit van de transactie.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

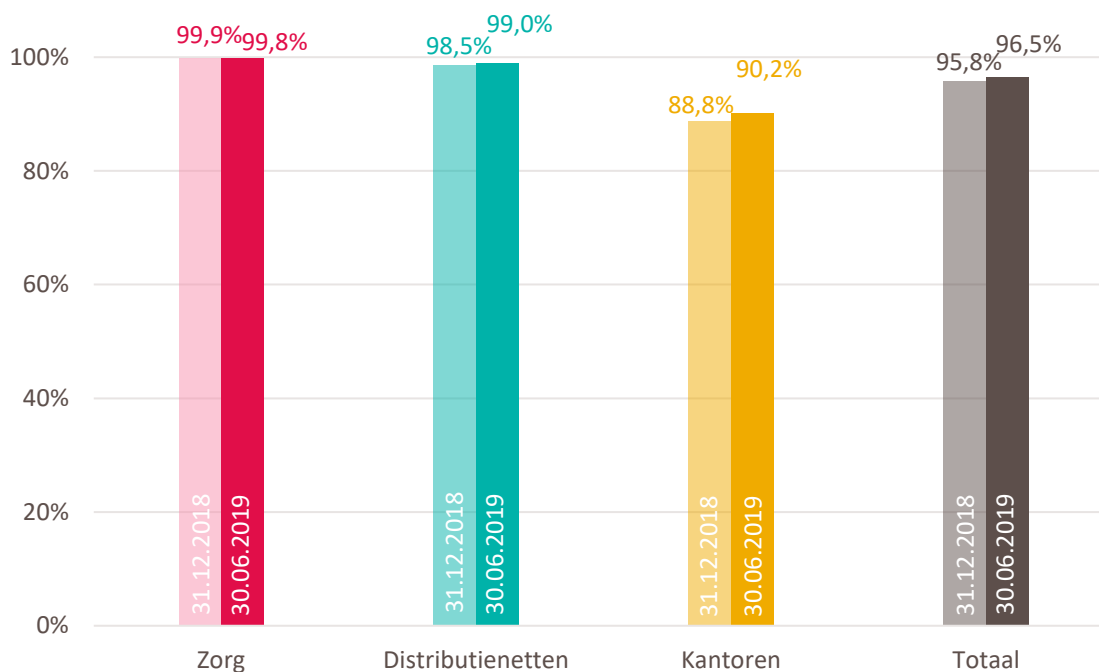
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.6. Operationele resultaten**

**1.6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)**

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde:



De sector 'andere' werd op 01.01.2019 overgeheveld naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% bedragen op 31.12.2018 met deze overdracht.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

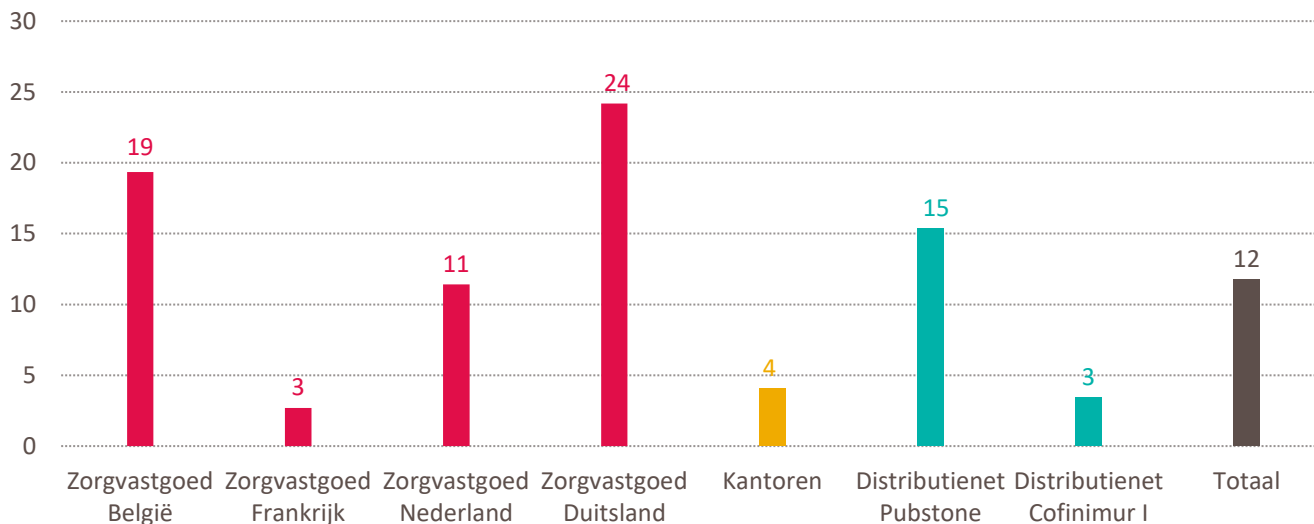
**1.6.2. Belangrijkste huurders**

| Huurders                      | Contractuele huren | Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in jaren) |
|-------------------------------|--------------------|---|
| Groep Korian                  | 16%                | 10  |
| AB InBev                      | 12%                | 15  |
| Armonea <sup>1</sup>          | 10%                | 18  |
| Overheidssector               | 7%                 | 6   |
| Orpea                         | 4%                 | 9   |
| <b>Top 5 van de huurders</b>  | <b>49%</b>         | <b>12</b>   |
| Stella Vitalis                | 4%                 | 29  |
| MAAF                          | 3%                 | 3   |
| Aspria                        | 3%                 | 26  |
| RTL                           | 3%                 | 27  |
| Azurit                        | 1%                 | 3   |
| <b>Top 10 van de huurders</b> | <b>63%</b>         | <b>14</b>   |
| <b>Top 20 van de huurders</b> | <b>71%</b>         | <b>13</b>   |
| Andere huurders               | 29%                | 8   |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>100%</b>        | <b>12</b>   |

<sup>1</sup> Zonder 0,2% voor de Groep Colisée

**1.6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten**

In jaren tot de eerste opzegmogelijkheid door de huurder:



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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.6.4. Looptijd van de portefeuille**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>   | <b>56,6%</b> |
| Zorgvastgoed                            | 41,3%        |
| Vastgoed van distributienet Pubstone    | 11,9%        |
| Kantoren (overheidssector)              | 2,1%         |
| Kantoren (privésector)                  | 1,4%         |
| <b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>      | <b>3,5%</b>  |
| Kantoren                                | 2,4%         |
| Zorgvastgoed                            | 1,0%         |
| Vastgoed van distributienet Cofinimur I | 0,0%         |
| <b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>   | <b>40,0%</b> |
| Kantoren                                | 25,6%        |
| Zorgvastgoed                            | 11,2%        |
| Vastgoed van distributienet Cofinimur I | 3,1%         |

Bijna 57% van de huurovereenkomsten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

**1.6.5. Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille**

|  | <b>Bruto-<br/>huurinkomsten<br/>op 30.06.2019<br/>(x 1.000.000 EUR)</b> | <b>Bruto-<br/>huurinkomsten<br/>op 30.06.2018<br/>(x 1.000.000 EUR)</b> | <b>Variatie</b> | <b>Variatie bij<br/>ongewijzigde<br/>portefeuille*</b> |
|--|---|---|-----------------|--|
| Zorgvastgoed                           | 59,5  | 50,6  | +17,6%          | +2,0%  |
| Kantoren <sup>1</sup>                  | 35,3  | 36,3  | -2,8%           | +2,7%  |
| Vastgoed van<br>distributienetten      | 18,9  | 18,7  | +1,0%           | +1,7%  |
| <b>TOTALE PORTEFEUILLE<sup>2</sup></b> | <b>113,6</b>  | <b>105,5</b>  | <b>+7,7%</b>    | <b>+2,2%</b>   |

Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') zijn de huurinkomsten gestegen (+2,2%) tussen de eerste zes maanden van 2018 en de eerste zes maanden van 2019: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+3,6%) en de indexering (+1,6%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-3,0%).

<sup>1</sup> Zoals vermeld in sectie 6.1 werd de sector 'andere' op 01.01.2019 overgeheveld naar de sector 'kantoren'. De brutohuurinkomsten 'overige' bedroegen 1 miljoen EUR op 30.06.2018.

<sup>2</sup> De brutohuurinkomsten van 105,3 miljoen EUR op 30.06.2018 gepubliceerd in het persbericht van 26.07.2018 omvatten de 'huurlasten' van 0,3 miljoen EUR.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.7. Vastgoedportefeuille op 30.06.2019**

| <b>EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE</b>   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i> |                   |                   |
| <b>(x 1.000.000 EUR)</b>  | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Investeringswaarde van de volledige portefeuille  | 4.311,8           | 3.889,8           |
| Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop  | -166,8            | -140,8            |
| <b>Totaal van de gebouwen in uitbating</b>  | <b>4.145,0</b>    | <b>3.749,0</b>    |
| Contractuele huren  | 250,2             | 232,3             |
| <b>Brutorendement van de gebouwen in uitbating</b>  | <b>6,0%</b>       | <b>6,2%</b>       |
| Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum   | 259,3             | 242,6             |
| Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille   | 6,3%              | 6,5%              |
| <b>Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating<sup>1</sup></b>   | <b>96,5%</b>      | <b>95,8%</b>      |

Op 30.06.2019 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

- De Vorst 23-25 site (Brussel gedecentraliseerd),
- Het kantoorgebouw Quartz in herontwikkeling (Brussel CBD),
- Evenals de activa bestemd voor verkoop (de kantoorgebouwen Serenitas, Papiermolen, Kolonel Bourg 105 en Woluwe 102).

| <b>Gebouwen</b>   | <b>Bovengrondse oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b> | <b>Contractuele huren (x 1.000 EUR)</b> | <b>Bezettingsgraad</b> | <b>Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)</b> | <b>Geschatte huurwaarde (GHW) (x 1.000 EUR)</b> |
|---|--|---|------------------------|--|---|
| Kantoren  | 467.586  | 69.813                                  | 89,1%                  | 78.351   | 74.530  |
| Kantoren met overgedragen huurvorderingen   | 49.861   | 8.901                                   | 100,0%                 | 8.905  | 8.905   |
| <b>Subtotaal kantoren</b>   | <b>517.447</b>                                     | <b>78.714</b>                           | <b>90,2%</b>           | <b>87.255</b>  | <b>83.435</b>                                   |
| Zorgvastgoed  | 1.024.956  | 133.882                                 | 99,8%                  | 134.104  | 136.697   |
| Pubstone  | 333.092  | 29.654                                  | 99,4%                  | 29.837   | 27.764  |
| Cofinimur I   | 58.314   | 7.921                                   | 97,4%                  | 8.131  | 8.077   |
| <b>Subtotaal van vastgoedbeleggingen en gebouwen die het voorwerp uitmaken van overgedragen huurvorderingen</b> | <b>1.933.810</b>                                   | <b>250.171</b>                          | <b>96,5%</b>           | <b>259.327</b>                                       | <b>255.973</b>                                  |
| Projecten & renovaties  | 118.120  | 1.751                                   | 0,0%                   | 4.987  | 4.897   |
| Grondreserve  | 0  | 74                                      | 0,0%                   | 74   | 74  |
| <b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>  | <b>2.051.930</b>                                   | <b>251.996</b>                          | <b>96,5%</b>           | <b>264.387</b>                                       | <b>260.944</b>                                  |

<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Portefeuille op 30.06.2019**

| Sector                                | Reële waarde     |               |                                     | Vastgoedresultaat na directe kosten |               |
|---------------------------------------|------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                       | (x 1.000 EUR)    | (in %)        | Variatie in de periode <sup>1</sup> | (x 1.000 EUR)                       | (in %)        |
| <b>Zorgvastgoed</b>                   | <b>2.250.289</b> | <b>54,4%</b>  | <b>1,2%</b>                         | <b>58.347</b>                       | <b>56,9%</b>  |
| België                                | 1.185.875        | 28,6%         | 2,2%                                | 26.639                              | 26,0%         |
| Frankrijk                             | 386.070          | 9,3%          | -2,3%                               | 13.196                              | 12,9%         |
| Nederland                             | 249.354          | 6,0%          | 3,8%                                | 6.930                               | 6,8%          |
| Duitsland                             | 428.990          | 10,4%         | 0,2%                                | 11.583                              | 11,3%         |
| <b>Kantoren</b>                       | <b>1.329.404</b> | <b>32,1%</b>  | <b>1,1%</b>                         | <b>26.215</b>                       | <b>25,6%</b>  |
| Brussel CBD                           | 559.897          | 13,5%         | 3,3%                                | 11.509                              | 11,2%         |
| Brussel Gedecentraliseerd             | 432.998          | 10,5%         | -0,2%                               | 4.652                               | 4,5%          |
| Brussel Periferie & Satellieten       | 122.835          | 3,0%          | -3,0%                               | 2.964                               | 2,9%          |
| Antwerpen                             | 68.082           | 1,6%          | 1,3%                                | 2.579                               | 2,5%          |
| Andere regio's                        | 145.593          | 3,5%          | 0,2%                                | 4.511                               | 4,4%          |
| <b>Vastgoed van distributienetten</b> | <b>559.645</b>   | <b>13,5%</b>  | <b>0,1%</b>                         | <b>17.911</b>                       | <b>17,5%</b>  |
| Pubstone - België                     | 293.123          | 7,1%          | 0,3%                                | 9.533                               | 9,3%          |
| Pubstone - Nederland                  | 140.388          | 3,4%          | 0,3%                                | 4.542                               | 4,4%          |
| Cofinimur I                           | 126.135          | 3,0%          | -0,4%                               | 3.836                               | 3,7%          |
| <b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>            | <b>4.139.339</b> | <b>100,0%</b> | <b>1,0%</b>                         | <b>102.474</b>                      | <b>100,0%</b> |

| Rendement per segment   | Zorg-<br>vastgoed<br>BE + FR | Zorg-<br>vastgoed<br>DE + NL | Kantoren | Pubstone | Cofinimur I | Totaal      |
|---|------------------------------|------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|
| <b>Bruto-huurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille | 5,7%                         | 5,9%                         | 7,3%     | 6,3%     | 6,0%        | <b>6,3%</b> |
| <b>Netto-huurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille | 5,7%                         | 5,5%                         | 6,1%     | 6,0%     | 5,8%        | <b>5,8%</b> |

<sup>1</sup> Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

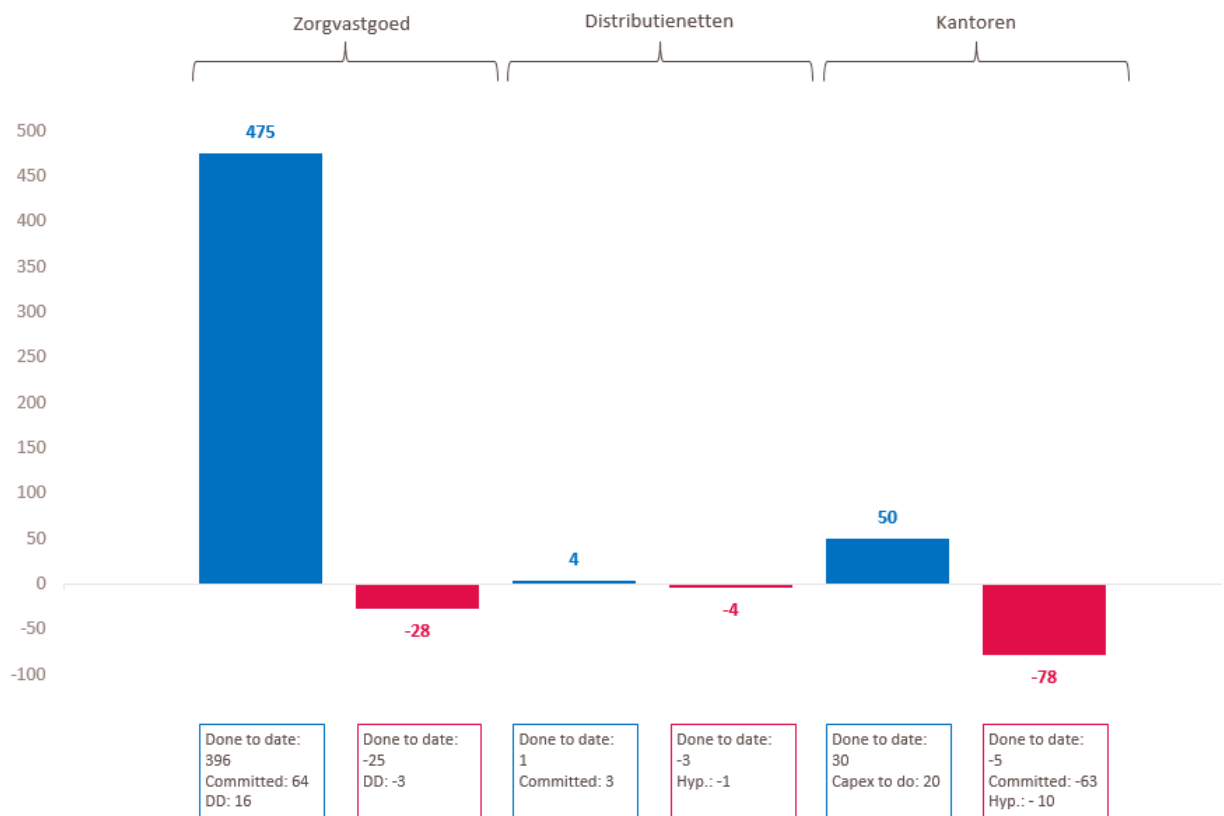


**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.8. Investeringsprogramma 2019**

De huidige raming van de voorziene investeringen per sector voor het boekjaar 2019 en de tot op heden gerealiseerde investeringen worden in onderstaande grafiek voorgesteld in miljoen euro. Het bruto-investeringsprogramma wordt voortaan dus geraamd op 525 miljoen EUR, waarvan 425 miljoen EUR tot op heden werd gerealiseerd. De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht van de lopende projecten.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| Activa                                 | Type werken   | Aantal bedden na werken | Oppervlakte na werken | Einde werken | Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR) | Totaal investeringen op 30.06.2019 (x 1.000.000 EUR) | Totaal nog te realiseren investeringen vóór 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR) | Totaal te realiseren investeringen na 2019 |
|--|---|-------------------------|-----------------------|--------------|--|--|--|--|
| <b>I. Lopende projecten</b>            |   |                         |                       |              |  |  |  |  |
| <b>Zorgvastgoed</b>                    |   |                         |                       |              |  |  |  |  |
| Zonneweelde – Rijmenam (BE)            | Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum                                    | 200                     | 15.000 m <sup>2</sup> | T1 2021      | 6                                      | -  | 1  | 5  |
| Fundis – Rotterdam (NL)                | Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum | 135                     | 11.000 m <sup>2</sup> | T2 2021      | 25                                     | 7  | 2  | 15   |
| Rijswijk (NL)                          | Bouw van een orthopedische kliniek  | -                       | 4.000 m <sup>2</sup>  | T4 2019      | 10                                     | 5  | 4  | -  |
| Kaarst (DE)                            | Bouw van een psychiatrische kliniek   | 70                      | 7.800 m <sup>2</sup>  | T2 2020      | 22                                     | 0  | 0  | 22   |
| <b>Kantoren</b>                        |   |                         |                       |              |  |  |  |  |
| Quartz – Brussel CBD                   | Afbraak/wederopbouw   | -                       | 9.200 m <sup>2</sup>  | T2 2020      | 24                                     | 12   | 12   | -  |
| <b>II. Lopende verwervingen</b>        |   |                         |                       |              |  |  |  |  |
| <b>Zorgvastgoed</b>                    |   |                         |                       |              |  |  |  |  |
| Portefeuille van 4 woonzorgcentra (DE) | Verwerving van 4 woonzorgcentra door inbreng in natura                              | 430                     | 29.000 m <sup>2</sup> | T3 2019      | 50                                     |  | 50   |  |
| Chemnitz                               | Verwerving van een woonzorgcentrum  | 140                     | 5.500 m <sup>2</sup>  | T3 2019      | 14                                     |  | 14   |  |
| <b>III. Totaal</b>                     |   |                         |                       |              | <b>151</b>                             | <b>24</b>  | <b>84</b>  | <b>43</b>                                  |

## **1.9. Beheer van de financiële middelen**

### **1.9.1. Financieringsactiviteiten sinds 01.01.2019**

Tijdens het eerste halfjaar heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de Groep toegelaten de beschikbare financieringen te verhogen, de gemiddelde schuldenlast te verminderen en de looptijd te handhaven.

#### **1.9.1.1. Geanticipeerde herfinanciering van een gesyndiceerd krediet**

OP 01.07.2019 heeft Cofinimmo vervroegd haar gesyndiceerd krediet van 300 miljoen EUR geherfinancierd om de belangrijke beschikbaarheden op de kredietlijnen te handhaven. Het succes bij de verschillende uitgenodigde banken tijdens het syndiceringsproces heeft tot een verhoging van het gesyndiceerd krediet van 300 miljoen EUR tot 400 miljoen EUR geleid met acht deelnemende banken en interessantere financiële voorwaarden. Dit nieuw gesyndiceerd krediet heeft een looptijd van 5 jaar en twee mogelijke verlengingen van één jaar. Het omvat een optie om het bedrag met 50 miljoen EUR te verhogen.

#### **1.9.1.2. Uitbreiding van het handelspapierprogramma**

Gezien het succes van het handelspapierprogramma heeft Cofinimmo het maximumbedrag verhoogd van 650 miljoen EUR naar 800 miljoen EUR. Deze verhoging is van kracht sinds 28.03.2019. Er wordt gebruik gemaakt van het programma tot juni eind 2019 voor 786 miljoen EUR.

#### **1.9.1.3. Afsluiting van een nieuwe 'green & social loan'**

In maart 2019 ging Cofinimmo over tot de geanticipeerde herfinanciering van een kredietlijn die in 2019 zou vervallen, voor een bedrag van 40 miljoen EUR. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een 'green & social loan' voor een periode van zeven en een half jaar. In overeenstemming met haar strategie voor duurzame ontwikkeling en haar prestatietabel zal Cofinimmo de 'green & social loan' gebruiken om projecten met zowel milieu- als sociale doelstellingen te herfinancieren.

#### **1.9.1.4. Renteafdekking**

Gezien de rentedaling in het eerste halfjaar van 2019 heeft Cofinimmo haar afdekkingsportefeuille over een periode van negen jaar opgetrokken. IRS voor de jaren 2022 (150 miljoen EUR), 2023 (175] miljoen EUR), 2024 (125 miljoen EUR), 2025 (275 miljoen EUR), 2026 (200 miljoen EUR), 2027 (200 miljoen EUR) en 2028 (200 miljoen EUR) zijn onderschreven om de afdekking in deze jaren te verhogen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.9.2. Structuur van de schuld**

Op 30.06.2019 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1 756 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

**1.9.2.1. Langlopende financiële schulden (880 miljoen EUR)**

Op 30.06.2019 belopen de langlopende financiële schulden 880 miljoen EUR, waarvan:

**1.9.2.1.1. Obligatiemarkt**

- 261 miljoen EUR van twee niet-converteerbare obligatieleningen (inclusief opgelopen niet-ervallen interesten):

| Emittent     | Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR) | Uitgifteprijs | Coupon | Uitgiftedatum | Vervaldag  |
|--------------|-----------------------------------|---------------|--------|---------------|------------|
| Cofinimmo NV | 190                               | 100%          | 1,929% | 25.03.2015    | 25.03.2022 |
| Cofinimmo NV | 70                                | 99,609%       | 1,700% | 26.10.2016    | 26.10.2026 |

- 56 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green and Social Bonds' (inclusief niet-ervallen opgelopen interesten):

| Emittent     | Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR) | Uitgifteprijs | Coupon | Uitgiftedatum | Vervaldag  |
|--------------|-----------------------------------|---------------|--------|---------------|------------|
| Cofinimmo NV | 55                                | 99,941%       | 2,00%  | 09.12.2016    | 09.12.2024 |

- 221 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

| Emittent     | Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR) | Uitgifteprijs | Conversieprijs | Coupon  | Uitgiftedatum | Vervaldag  |
|--------------|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|---------------|------------|
| Cofinimmo NV | 219,3                             | 100%          | 135,8237 EUR   | 0,1875% | 15.09.2016    | 15.09.2021 |

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

- 50 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 4 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.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.9.2.1.2. Bankfaciliteit**

- 279 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 8 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

**1.9.2.2. Kortlopende financiële schulden (877 miljoen EUR)**

Op 30.06.2019 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 877 miljoen EUR, waarvan:

**1.9.2.2.1. Financiële markten**

- 140 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening:

| Emittent     | Nominaal bedrag<br>(x 1.000.000 EUR) | Uitgifteprijs | Coupon | Uitgiftedatum | Vervaldag  |
|--------------|--------------------------------------|---------------|--------|---------------|------------|
| Cofinimmo SA | 140                                  | 100%          | 3,598% | 26.07.2012    | 07.02.2020 |

- 736 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 168 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgifte van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

**1.9.2.2.2. Bankfaciliteit**

- 1 miljoen EUR aan andere leningen

**1.9.3. Liquide middelen**

Rekening houdend met de verhoging van het gesyndiceerd krediet op 01.07.2019, bedragen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.201 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikt Cofinimmo over 471 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren

**1.9.4. Geconsolideerde schuldgraad**

Op 30.06.2019 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar wettelijke schuldgraad (berekend overeenkomstig de regelgeving op GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal activa) bedraagt 42,3% (tegenover 43,0% op 31.12.2018). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65%.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

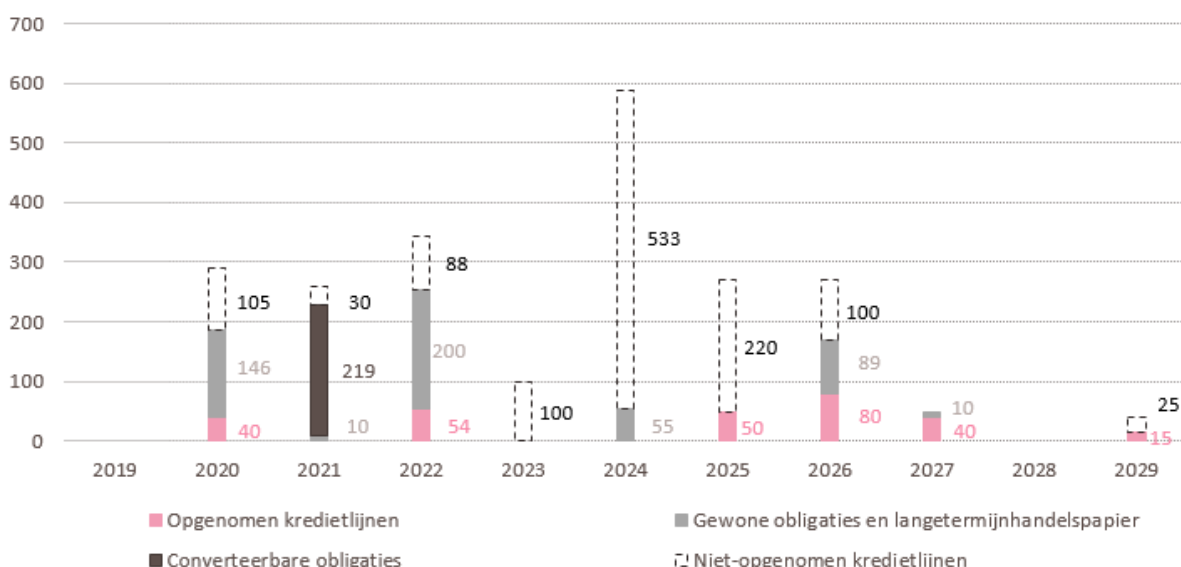
Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.9.5. Looptijd van de schuld**

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2018 en 30.06.2019. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. De vervaldagen waarvoor reeds een herfinanciering bestaat, worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2.210 miljoen EUR bedraagt rekening houdend met de herfinanciering van het gesyndiceerd krediet op 01.07.2019 ter waarde van 400 miljoen EUR, vervallen tot 2029 op gespreide wijze.

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 01.07.2019 (x 1.000.000 EUR)



**1.9.6. Schuldenlast**

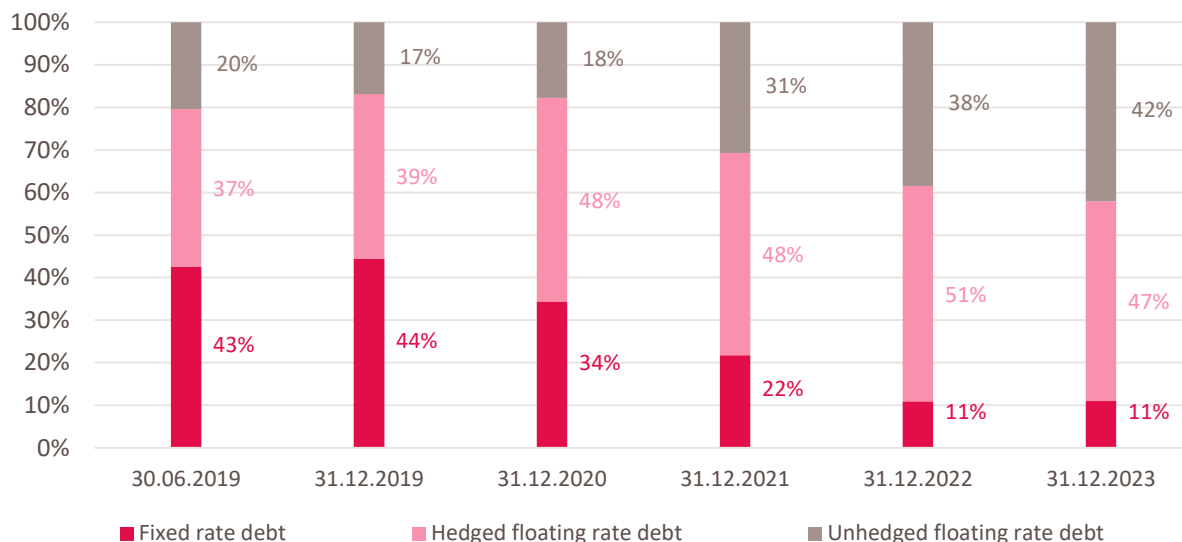
De gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,5% voor de eerste helft van het boekjaar 2019, tegenover 1,9% voor het boekjaar 2018.

Cofinimmo kan beroep doen op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van IRS en caps. Zij voert ook een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de Groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt ze de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

De verdeling van de geanticiperde schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 30.06.2019 wordt in de onderstaande afbeelding weergegeven.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET



Op 30.06.2019 was het renterisico afgedekt voor 70% tot eind 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

**1.9.7. Financiële rating**

Op 27.05.2019 bevestigde het ratingbureau S&P de rating van Cofinimmo: BBB op lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 op korte termijn.

**1.9.8. Bevoorrechte aandelen**

Op 28.05.2019 kondigde Cofinimmo haar beslissing aan om een van haar dochtervennootschappen – Gestone III NV aan te stellen als houder van de terugkooptie van de bevoorrechte aandelen I (ISIN-code BE0003811289) en II (ISIN-code BE0003813301), overeenkomstig artikel 8.3 van de statuten. Zij heeft de beslissing van Gestone III NV bekendgemaakt om gezegde terugkooptie uit te oefenen.

Overeenkomstig de statuten van de vennootschap, heeft Cofinimmo de houders van bevoorrechte aandelen de mogelijkheid gegeven om de conversie van hun bevoorrechte aandelen in gewone aandelen (verhouding 1:1) aan te vragen gedurende een maand, van 29.05.2019 tot 30.06.2019.

Tijdens deze conversieperiode heeft Cofinimmo conversie-aanvragen gekregen voor 97,5% van de bevoorrechte aandelen die nog in circulatie waren. Deze conversies werden per notariële akte vastgesteld worden op 12.07.2019 en gaven aanleiding tot de uitgifte en levering van in totaal 680.603 nieuwe gewone aandelen van de vennootschap.

Er werd op 30.06.2019 geen conversie aangevraagd voor 1.257 bevoorrechte aandelen I en 15.875 bevoorrechte aandelen II. Hierdoor zullen deze bevoorrechte aandelen teruggekocht worden door Gestone III NV. Deze aankoop vond op 12.07.2019 plaats.

De terugkooopprijs van de bevoorrechte aandelen is volgens de statuten vastgelegd op hun uitgifteprijs, zijnde 107,89 EUR voor de bevoorrechte aandelen I en 104,44 EUR voor de bevoorrechte aandelen II.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

De terugkoop prijs van de niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen werd op 12.07.2019 gestort op het rekeningnummer van de betrokken houders, zoals vermeld in het aandeelhoudersregister (bij gebrek aan een geldig rekeningnummer, zullen de betrokken bevoorrechte aandelen overgedragen worden aan Gestone III NV, mits toewijzing van de terugkoop prijs aan de Deposito- en Consignatiekas).

Gestone III NV heeft een conversie-aanvraag ingediend bij Cofinimmo voor de bevoorrechte aandelen die zij heeft teruggekocht. Deze conversie in gewone aandelen werd ook vastgesteld op 12.07.2019. Vanaf deze datum is het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend vertegenwoordigd door 25.849.283 gewone aandelen.

**1.10. Informatie betreffende de aandelen en obligaties**

**1.10.1. Beursprestatie**

**Gewoon aandeel (COFB)**

|   | 30.06.2019        | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)</b>   |                   |                   |                   |
| Hoogste   | 121,60            | 113,00            | 115,25            |
| Laagste   | 109,00            | 101,75            | 103,40            |
| Bij afsluiting  | 114,71            | 108,50            | 109,75            |
| Gemiddeld   | 114,66            | 107,27            | 107,82            |
| <b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>  | <b>4,8%</b>       | <b>5,1%</b>       | <b>5,1%</b>       |
| <b>Brutorendement<sup>2</sup> (op 6/12 maanden)</b>   | <b>7,8%</b>       | <b>7,5%</b>       | <b>6,1%</b>       |
| <b>Volume (op 6/12 maanden in aantal effecten) op Euronext</b>                                    |                   |                   |                   |
| Gemiddeld dagvolume <sup>3</sup>  | 41.999            | 37.867            | 33.670            |
| Totaal volume   | 5.249.897         | 9.618.185         | 8.585.830         |
| <b>Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar</b>           | <b>23.094.406</b> | <b>22.311.112</b> | <b>20.667.381</b> |
| <b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)</b>  | <b>2.874.263</b>  | <b>2.420.756</b>  | <b>2.268.245</b>  |
| <b>Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%</b> | <b>94%</b>        | <b>90%</b>        | <b>90%</b>        |

<sup>1</sup> Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)**

|  | <b>COFP1<br/>30.06.2019</b> | <b>COFP1<br/>31.12.2018</b> | <b>COFP2<br/>30.06.2019</b> | <b>COFP2<br/>31.12.2018</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Beurskoers (op 6/12 maanden, in EUR)</b>            |                             |                             |                             |                             |
| Bij afsluiting   | 127,0                       | 127,0                       | 97                          | 107                         |
| Gemiddeld  | 127,0                       | 127,0                       | 106,27                      | 87,79                       |
| <b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>                   | <b>5,0%</b>                 | <b>5,0%</b>                 | <b>5,9%</b>                 | <b>7,3%</b>                 |
| <b>Brutorendement<sup>2</sup> (op 6/12 maanden)</b>    | <b>5,0%</b>                 | <b>5,0%</b>                 | <b>-4,4%</b>                | <b>14,1%</b>                |
| <b>Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)</b>    |                             |                             |                             |                             |
| Gemiddeld dagvolume <sup>3</sup>                       | 0                           | 0                           | 78                          | 45                          |
| Totaal volume  | 0                           | 0                           | 312                         | 545                         |
| <b>Aantal aandelen</b>                                 | <b>395.011</b>              | <b>395.011</b>              | <b>285.592</b>              | <b>287.125</b>              |
| <b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)</b> | <b>50.166</b>               | <b>50.166</b>               | <b>27.702</b>               | <b>30.722</b>               |

De bevoorrechte aandelen werden geconverteerd in gewone aandelen op 12.07.2019 (zie sectie 1.9.8. hiervoor).

**Obligaties**

|  | <b>Cofinimmo NV<br/>140 miljoen EUR – 2012-2020<br/>ISIN BE6241505401</b> |                   | <b>Cofinimmo NV<br/>190 miljoen EUR – 2015-2022<br/>ISIN BE0002224906</b> |                   |
|--|---|-------------------|---|-------------------|
|  | <b>30.06.2019</b>   | <b>31.12.2018</b> | <b>30.06.2019</b>   | <b>31.12.2018</b> |
| <b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van de nominale waarde)</b> |   |                   |   |                   |
| Bij afsluiting   | 101,3   | 102,3             | 102,0   | 101,2             |
| Gemiddeld  | 101,8   | 103,5             | 101,6   | 101,1             |
| <b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>                | <b>1,3%</b>   | <b>1,4%</b>       | <b>1,2%</b>   | <b>1,5%</b>       |
| <b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>                     | <b>3,6%</b>   | <b>3,6%</b>       | <b>1,9%</b>   | <b>1,9%</b>       |
| <b>Rentecoupon (in %)</b>                                      |   |                   |   |                   |
| Bruto  | 3,598   | 3,598             | 1,929   | 1,929             |
| Netto  | 2,519   | 2,519             | 1,350   | 1,350             |
| <b>Aantal effecten</b>   | <b>1.400</b>  | <b>1.400</b>      | <b>1.900</b>  | <b>1.900</b>      |

<sup>1</sup> Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

|  | Cofinimmo NV<br>70 miljoen EUR – 2016-2026<br>ISIN BE0002267368 |             | Cofinimmo NV<br>55 miljoen EUR – 2016-2024<br>ISIN BE0002269380 |             |
|--|---|-------------|---|-------------|
|  | 30.06.2019  | 31.12.2018  | 30.06.2019  | 31.12.2018  |
| <b>Beurskoers<br/>(op 12 maanden, in % van de<br/>nominale waarde)</b> |   |             |   |             |
| Bij afsluiting   | 101,2   | 97,4        | 101,7   | 98,8        |
| Gemiddeld  | 98,63   | 95,4        | 99,7  | 98,2        |
| <b>Gemiddeld rendement tot aan de<br/>vervaldag</b>                    | <b>1,5%</b>   | <b>2,1%</b> | <b>1,7%</b>   | <b>2,2%</b> |
| <b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>                             | <b>1,7%</b>   | <b>1,7%</b> | <b>2,0%</b>   | <b>2,0%</b> |
| <b>Rentecoupon (in %)</b>  |   |             |   |             |
| Bruto  | 1,700   | 1,700       | 2,000   | 2,000       |
| Netto  | 1,190   | 1,190       | 1,400   | 1,400       |
| <b>Aantal effecten</b>   | <b>700</b>  | <b>700</b>  | <b>550</b>  | <b>550</b>  |

**De converteerbare obligatie**

|   | Cofinimmo NV<br>219,3 miljoen EUR – 2016-2021<br>ISIN BE0002259282 |                  |
|---|--|------------------|
|   | 30.06.2019   | 31.12.2018       |
| <b>Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)</b>       |  |                  |
| Bij afsluiting                                  | 146,9  | 143,4            |
| Gemiddeld                                       | 145,8  | 143,6            |
| <b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b> | <b>-0,1%</b>   | <b>0,7%</b>      |
| <b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>      | <b>0,2%</b>  | <b>0,2%</b>      |
| <b>Rentecoupon (in %)</b>                       |  |                  |
| Bruto   | 0,1875   | 0,1875           |
| Netto   | 0,1313   | 0,1313           |
| <b>Aantal effecten</b>                          | <b>1.502.196</b>   | <b>1.502.196</b> |
| <b>Conversieprijs (in EUR)</b>                  | <b>135,8</b>   | <b>140,1</b>     |

**1.10.2. Dividend van het boekjaar 2019**

De Raad van Bestuur voorziet aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020 een dividend voor het boekjaar 2019 van 5,60 EUR bruto (3,92 EUR netto) per gewoon aandeel voor te stellen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.10.3. Aandeelhoudersstructuur**

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na die van 02.07.2019. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

| Vennootschap          | 30.06.2019  | 02.07.2019  |
|-----------------------|-------------|-------------|
| BlackRock, Inc.       | 5,5%        | -           |
| Groep Crédit Agricole | 5,0%        | -           |
| Always Care-Ion       | -           | 5,5%        |
| Cofinimmo Groep       | 0,2%        | 0,2%        |
| Andere < 5%           | 89,3%       | 94,3%       |
| <b>Totaal</b>         | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

**1.11. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en duurzaam beheer**

**1.11.1. Duurzame ontwikkelingsstrategie**

In haar duurzaamheidsstrategie verbindt Cofinimmo zich ertoe:

- bij te dragen tot de verbetering van de gemeenschapsinfrastructuur om de leefomgeving van de burgers, en meer in het bijzonder van de huurders, te verbeteren door gemengde en maatschappelijk duurzame stadswijken te bevorderen;
- de energieprestaties en het comfortniveau van haar gebouwen te verbeteren en daarbij een ecologisch antwoord op lange termijn in te bouwen in de levenscyclus ervan;
- duurzame ontwikkeling zo veel mogelijk toe te passen binnen de grenzen van de economische rendabiliteit.

De middelen die Cofinimmo gebruikt om deze doelstellingen te bereiken, zijn innovatie, investering en dialoog met haar stakeholders.

Meer informatie over het beleid voor duurzame ontwikkeling vindt u in het Duurzaamheidsverslag 2018, beschikbaar op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

**1.12. Niet-financiële ratings**

Sedert 22.03.2019 werd de plaats van Cofinimmo in de Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe herbevestigd.

In mei 2019 behield Cofinimmo ook haar plaats in de 'Euronext Vigeo Eiris – Benelux 20' index. Deze index, die om de zes maanden wordt herzien, onderscheidt de 20 ondernemingen die de meest geavanceerde milieu-, sociale en governanceprestaties in de vermelde regio neerzetten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**1.13. Corporate Governance**

**1.13.1. Coöptatie en voorstel tot benoeming van een nieuwe bestuurder**

De Raad van Bestuur van 25.04.2019 heeft beslist om de heer Benoit Graulich als bestuurder te coöpteren om het mandaat van de heer Xavier Denis, dat afliep na de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019 te voltooien. De Raad van Bestuur heeft aan diezelfde vergadering voorgesteld hem met onmiddellijke ingang te benoemen tot bestuurder tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2023 en zijn onafhankelijkheid volgens artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en derhalve of hij voldoet aan alle in dit artikel uiteengezette criteria, vast te stellen. De vergadering is overgegaan tot de benoeming van de heer Graulich.

**1.14. Belangrijkste risico's en onzekerheden**

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 5 van het op 05.04.2019 gepubliceerd Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2019.

**1.15. Agenda van de aandeelhouder**

| Gebeurtenis  | Datum      |
|--|------------|
| Driemaandelijkse informatie: resultaten op 30.09.2019      | 07.11.2019 |
| Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2019                  | 06.02.2020 |
| Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019       | 10.04.2020 |
| Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2019               | 10.04.2020 |
| Driemaandelijkse informatie: resultaten op 31.03.2020      | 30.04.2020 |
| Gewone Algemene Vergadering voor 2019                      | 13.05.2020 |
| Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2020 | 30.07.2020 |
| Driemaandelijkse informatie: resultaten op 30.09.2020      | 19.11.2020 |
| Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2020                  | 11.02.2021 |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**2. Verkorte financiële overzichten**

**2.1. Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)**

| <b>A. NETTORESULTAAT</b>   | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten  | 111.391           | 103.421           |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  | 4.392             | 4.736             |
| Met verhuur verbonden kosten   | 678               | -278              |
| <b>Nettohuurresultaat</b>  | <b>116.460</b>    | <b>107.879</b>    |
| Recuperatie van vastgoedkosten   | 59                | -23               |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                               | 31.646            | 31.973            |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst | -1.255            | -762              |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen   | -38.471           | -37.864           |
| <b>Vastgoedresultaat</b>   | <b>108.440</b>    | <b>101.203</b>    |
| Technische kosten  | -2.383            | -1.542            |
| Commerciële kosten   | -713              | -994              |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen   | -2.870            | -3.614            |
| Beheerkosten vastgoed  | -10.950           | -9.447            |
| <b>Vastgoedkosten</b>  | <b>-16.916</b>    | <b>-15.597</b>    |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>  | <b>91.523</b>     | <b>85.606</b>     |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -4.693            | -4.048            |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>  | <b>86.830</b>     | <b>81.558</b>     |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen   | 3.001             | 27.731            |
| Resultaat op verkoop van andere niet-financiële activa   | 0                 | 0                 |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen  | 35.073            | 4.901             |
| Ander portefeuilleresultaat  | -8.729            | -2.045            |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>116.175</b>    | <b>112.145</b>    |
| Financiële inkomsten   | 5.606             | 6.146             |
| Netto-interestkosten   | -12.331           | -15.212           |
| Andere financiële kosten   | -281              | -332              |
| Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen  | -32.222           | -928              |
| <b>Financieel resultaat</b>  | <b>-39.228</b>    | <b>-10.326</b>    |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures   | -183              | 394               |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>  | <b>76.764</b>     | <b>102.213</b>    |
| Vennootschapsbelasting   | -2.983            | -1.966            |
| Exit taks  | -201              | 269               |
| <b>Belastingen</b>   | <b>-3.184</b>     | <b>-1.697</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>  | <b>73.580</b>     | <b>100.516</b>    |
| Minderheidsbelangen  | -2.584            | -2.929            |
| <b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>  | <b>70.997</b>     | <b>97.587</b>     |
| <b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*</b>   | <b>74.560</b>     | <b>68.214</b>     |
| <b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep</b>  | <b>-32.222</b>    | <b>-1.239</b>     |
| <b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*</b>   | <b>28.659</b>     | <b>30.612</b>     |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| <b>B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT<br/>RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>               | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures; | 0                 | 41                |
| Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd | 0                 | -578              |
| Converteerbare obligaties  | -3.346            | 0                 |
| <b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening</b>                      | <b>-3.346</b>     | <b>-537</b>       |
| Minderheidsbelangen  | 0                 | 0                 |
| <b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep</b>      | <b>-3.346</b>     | <b>-537</b>       |

| <b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>              | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Globaal resultaat</b>                 | 70.234            | 99.979            |
| Minderheidsbelangen                      | -2.584            | -2.929            |
| <b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b> | <b>67.651</b>     | <b>97.050</b>     |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**2.2. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)**

|   | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*   | 112.069           | 103.143           |
| Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)  | 4.392             | 4.736             |
| Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*                                      | -2.709            | -1.408            |
| Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie <sup>1</sup>                                     | -4.116            | -4.483            |
| Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*                                    | -1.196            | -784              |
| <b>Vastgoedresultaat</b>  | <b>108.440</b>    | <b>101.203</b>    |
| Technische kosten   | -2.383            | -1.542            |
| Commerciële kosten  | -713              | -994              |
| Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen   | -2.870            | -3.614            |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                     | <b>102.474</b>    | <b>95.053</b>     |
| Algemene kosten van de vennootschap   | -15.643           | -13.495           |
| <b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>   | <b>86.830</b>     | <b>81.558</b>     |
| Financiële inkomsten  | 5.606             | 6.146             |
| Netto-interestkosten  | -12.331           | -15.212           |
| Andere financiële kosten  | -281              | -332              |
| Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 278               | 241               |
| Belastingen   | -2.983            | -1.966            |
| <b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten*</b>  | <b>77.120</b>     | <b>70.434</b>     |
| Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten                                     | -2.559            | - 2.220           |
| <b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*</b>  | <b>74.560</b>     | <b>68.214</b>     |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten   | -32.222           | -2.382            |
| Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*   | 0                 | 1.454             |
| Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures   | 0                 | 0                 |
| <b>Resultaat op financiële instrumenten*</b>  | <b>-32.222</b>    | <b>-928</b>       |
| Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten                                       | 0                 | -312              |
| <b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*</b>  | <b>-32.222</b>    | <b>-1.239</b>     |
| Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa                          | 3.001             | 27.731            |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen  | 35.073            | 4.901             |
| Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures           | -461              | 153               |
| Ander resultaat op de portefeuille  | -8.930            | -1.776            |
| <b>Resultaat op de portefeuille*</b>  | <b>28.683</b>     | <b>31.009</b>     |
| Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille   | -25               | -397              |
| <b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*</b>  | <b>28.659</b>     | <b>30.612</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>   | <b>73.580</b>     | <b>100.516</b>    |
| Minderheidsbelangen   | -2.584            | -2.929            |
| <b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>   | <b>70.997</b>     | <b>97.587</b>     |

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| AANTAL AANDELEN  | 30.06.2019        | 30.06.2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)                | 25.168.680        | 20.667.801        |
| Aantal gewone aandelen in omloop   | 25.130.141        | 20.625.629        |
| Aantal gewone aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel        | 25.130.141        | 20.625.629        |
| Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen                                      | 680.603           | 683.073           |
| Aantal bevoorrechte aandelen in omloop                                       | 680.603           | 683.073           |
| Aantal bevoorrechte aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel  | 680.603           | 683.073           |
| Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)                | 25.849.283        | 21.350.874        |
| Totaal aantal aandelen in omloop   | 25.810.744        | 21.308.702        |
| <b>Totaal aantal aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel</b> | <b>23.094.406</b> | <b>21.308.702</b> |

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema**

De nettohuurinkomsten bedragen 112 miljoen EUR op 30.06.2019, tegenover 103 miljoen EUR op 30.06.2018 (+8,7%). Deze zijn hoger dan de prognoses<sup>1</sup>. Het verlies aan inkomsten met betrekking tot de kantoren Egmont I en II (2 miljoen EUR, eenmalig element in het eerste halfjaar van 2018) werd ruimschoots gecompenseerd door de huurinkomsten uit de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland, Nederland en België. Bij een ongewijzigde portefeuille\*, stijgen de brutohuurinkomsten (+2,2%) tussen 30.06.2018 en 30.06.2019 (zie sectie 1.6.5.).

Op het vlak van directe operationele kosten, zijn de variaties tussen 30.06.2018 en 30.06.2019 in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zijn eveneens in overeenstemming met de prognoses. De operationele marge bedraagt 82,2%.

De financiële inkomsten zijn stabiel en bedragen 6 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar was inclusief een eenmalig element verbonden aan de kantoorgebouwen Egmont I en II). De financiële inkomsten van 2019 daarentegen omvatten eenmalige opbrengsten ten belope van 2,6 miljoen EUR, gedetailleerd behandeld in hierbij ingesloten bijlage 6 van de verkorte tussentijdse financiële overzichten.

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, vooral dankzij de kapitaalverhoging van 02.07.2018; de gemiddelde schuldenlast daalde naar 1,5% tegenover 1,9% op 30.06.2018. De netto-interestkosten zijn in overeenstemming met de prognoses.

Alhoewel de belastingen stegen met één miljoen EUR, zijn ze in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het gebied van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 75 miljoen EUR op 30.06.2019, wat hoger is dan de prognoses, vergeleken met de 68 miljoen EUR die werden gerealiseerd op 30.06.2018 dankzij de impact op de perimeter vanwege het afsluiten van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II. Het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 3,23 EUR per aandeel (hoger dan de prognoses, vergeleken met 3,20 EUR op 30.06.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen tijdens de kapitaalverhoging in contanten van juli 2018 en de inbrengen in natura van april en juni laatstleden. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 21.308.702 tot 23.094.406 tussen beide data.

<sup>1</sup> Dit wil zeggen, de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voor 2019 voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2018.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -32 miljoen EUR op 30.06.2019, tegenover -2 miljoen EUR op 30.06.2018. Deze variatie is te wijten aan de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' van 2018 (1 miljoen EUR) weerspiegelen het positieve resultaat van de annulering (in het eerste halfjaar) van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. Er was geen vergelijkbare transactie in 2019.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 3 miljoen EUR op 30.06.2019, tegenover 28 miljoen EUR op 30.06.2018; het bedrag van vorig jaar omvatte hoofdzakelijk de meerwaarde van 28 miljoen EUR die werd gerealiseerd op de verlening van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II (eenmalig element). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 35 miljoen EUR op 30.06.2019 (5 miljoen EUR op 30.06.2018): de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuille, evenals het positieve effect van de commercialisering van het kantoorgebouw Quartz, compenseerden ruimschoots de waardevermindering van sommige gebouwen. Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+1,0%) voor de eerste zes maanden van 2019. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -9 miljoen EUR op 30.06.2019 en omvat namelijk het effect van de uitgestelde belastingen<sup>1</sup>.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 71 miljoen EUR (hetzij 3,07 EUR per aandeel) op 30.06.2019, tegenover 98 miljoen EUR (hetzij 4,58 EUR per aandeel) op 30.06.2018. Deze schommeling is voornamelijk het gevolg van de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (non-cash element) tussen het eerste halfjaar van 2018 en het eerste halfjaar van 2019.

<sup>1</sup> Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**2.3. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)**

| <b>ACTIEF</b>   | <b>Bijlagen</b> | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                 | <b>4.291.538</b>  | <b>3.881.018</b>  |
| Goodwill  | 4               | 71.556            | 71.556            |
| Immateriële vaste activa  |                 | 1.759             | 922               |
| Vastgoedbeleggingen   | 4, 10           | 4.100.080         | 3.694.202         |
| Andere materiële vaste activa                                   |                 | 684               | 810               |
| Financiële vaste activa   |                 | 0                 | 9                 |
| Vorderingen financiële leasing                                  |                 | 104.803           | 101.731           |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                       |                 | 2.433             | 1.379             |
| Uitgestelde belastingen   |                 | 1.772             | 1.383             |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures |                 | 8.450             | 9.026             |
| <b>Vlottende activa</b>   |                 | <b>156.775</b>    | <b>140.449</b>    |
| Activa bestemd voor verkoop                                     | 4               | 39.259            | 33.663            |
| Financiële vlottende activa                                     |                 | 4                 | 0                 |
| Vorderingen financiële leasing                                  |                 | 2.067             | 1.915             |
| Handelsvorderingen  |                 | 22.862            | 24.091            |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 |                 | 17.551            | 24.167            |
| Kas en kasequivalenten  |                 | 39.738            | 27.177            |
| Overlopende rekeningen  |                 | 35.294            | 29.436            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  |                 | <b>4.448.313</b>  | <b>4.021.466</b>  |

| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>Bijlagen</b> | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>  |                 | <b>2.408.398</b>  | <b>2.166.365</b>  |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i> |                 | <b>2.326.756</b>  | <b>2.082.130</b>  |
| Kapitaal   | 12              | 1.383.162         | 1.230.014         |
| Uitgiftepremies  | 12              | 726.984           | 584.901           |
| Reserves   |                 | 145.613           | 121.602           |
| Nettoresultaat van het boekjaar  | 13              | 70.997            | 145.613           |
| <b>Minderheidsbelangen</b>   |                 | <b>81.643</b>     | <b>84.234</b>     |
| <b>Verplichtingen</b>  |                 | <b>2.039.915</b>  | <b>1.855.102</b>  |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>  |                 | <b>1.039.249</b>  | <b>1.140.333</b>  |
| Voorzieningen  |                 | 21.977            | 22.447            |
| Langlopende financiële schulden  |                 | 879.790           | 1.012.290         |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                                       |                 | 92.869            | 62.600            |
| Uitgestelde belastingen  |                 | 44.612            | 42.996            |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>  |                 | <b>1.000.665</b>  | <b>714.768</b>    |
| Kortlopende financiële schulden  |                 | 876.644           | 613.107           |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                                       |                 | 0                 | 0                 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                     |                 | 111.782           | 88.292            |
| Overlopende rekeningen   |                 | 12.240            | 13.370            |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |                 | <b>4.448.313</b>  | <b>4.021.466</b>  |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door onafhankelijke waarderingdeskundigen, bedraagt 4.312 miljoen EUR op 30.06.2019, tegenover 3.890 miljoen EUR op 31.12.2018. 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 30.06.2019 bedroeg de reële waarde 4.139 miljoen EUR, tegenover 3.728 miljoen EUR op 31.12.2018, een groei van 411 miljoen EUR (hetzij + 11%) in zes maanden.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de belangen van Cofinimmo voor 51% in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk) en op de belangen van Cofinimmo voor 51% in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV, opgericht met CFE in het kader van het NEO II-project. De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van zes dochtervennootschappen.

**2.4. Berekening van de schuldratio**

| (x 1.000 EUR)   |   | 30.06.2019       | 31.12.2018       |
|---|---|------------------|------------------|
| Langlopende financiële schulden   |   | 879.790          | 1.012.290        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen (behalve afdekkingsinstrumenten) | + | 13.370           | 13.622           |
| Kortlopende financiële schulden   | + | 876.644          | 613.107          |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                | + | 111.782          | 88.292           |
| <b>Totale schuld</b>  | = | <b>1.881.586</b> | <b>1.727.311</b> |
| Totaal activa   |   | 4.448.313        | 4.021.466        |
| Afdekkingsinstrumenten  | - | 4                | 9                |
| <b>Totaal activa (behalve afdekkingsinstrumenten)</b>                         | / | <b>4.448.309</b> | <b>4.021.458</b> |
| <b>SCHULDRATIO</b>  | = | <b>42,30%</b>    | <b>42,95%</b>    |

<sup>1</sup> De activa bestemd voor eigen gebruik, de projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**2.5. Tabel van het kasstroomoverzicht**

|  | 30.06.2019    | 30.06.2018    |
|--|---------------|---------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b> | <b>27.177</b> | <b>22.531</b> |

| <b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                                      | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Nettoresultaat van de periode   | 70.997            | 97.587            |
| Terugneming van interestlasten en -opbrengsten                        | 6.955             | 12.694            |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva     | -3.001            | -27.731           |
| Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa  | 0                 | 0                 |
| Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstromen | 876               | -9.359            |
| Variaties in de behoefte aan werkkapitaal                             | 16.509            | -2.374            |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                        | <b>92.336</b>     | <b>70.818</b>     |

| <b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa | -186              | -523              |
| Verwervingen in vastgoedbeleggingen                                       | -38.418           | -251.588          |
| Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen                                     | -11.102           | -12.358           |
| Investerings in vastgoedbeleggingen                                       | -8.459            | -15.414           |
| Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen                   | -48.880           | -150.876          |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen   | 28.303            | 370.488           |
| Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop                                 | 5.975             | 0                 |
| Verkoop van andere activa   | 23                | 51                |
| Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen                     | 66                | 0                 |
| Betaling van de exit taks   | 0                 | -442              |
| Verkoop en terugbetalingen van vorderingen van financiële leasings        | -2.386            | 811               |
| Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten                    | 0                 | -4                |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             | <b>-75.064</b>    | <b>-59.854</b>    |

| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                        | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kapitaalverhoging                                       | 0                 | 0                 |
| Aankoop/Verkoop van eigen aandelen                      | 169               | 0                 |
| Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders             | -123.144          | -118.328          |
| Coupons uitbetaald aan OTA-houders                      | -2.843            | -2.884            |
| Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders        | -2.282            | -1.372            |
| Verhoging van financiële schulden                       | 125.072           | 135.104           |
| Vermindering van de financiële schulden                 | -252              | -1                |
| Ontvangen financiële opbrengsten                        | 11.550            | 3.193             |
| Betaalde financiële kosten                              | -12.561           | -15.496           |
| Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten | -420              | -103              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>          | <b>-4.711</b>     | <b>112</b>        |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b> | <b>39.738</b> | <b>33.607</b> |
|--|---------------|---------------|

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen (x 1.000 EUR)**

| (x 1.000 EUR)   | Op 01.01.2019    | Netto resultaatverwerking 2018 | Dividenden /Coupons | Uitgifte van aandelen | Aankoop/Verkoop eigen aandelen | Afdekking financiële kasstromen | Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij | Overige      | Resultaat van het boekjaar | Op 30.06.2019    |
|---|------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--------------|----------------------------|------------------|
| Kapitaal  | 1.230.014        |                                |                     | 153.051               | 97                             |                                 |   |              |                            | 1.383.162        |
| Uitgiftepremies   | 584.901          |                                |                     | 142.011               | 72                             |                                 |   |              |                            | 726.984          |
| Reserves  | 121.603          | 145.613                        | -123.699            | 0                     | 0                              |                                 | 0   | 2.095        | 0                          | 145.613          |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed   | -156.032         | 11.388                         |                     |                       |                                |                                 | 7.755   |              |                            | -136.889         |
| Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen  | -89.376          | -17.918                        |                     |                       |                                |                                 | 915   |              |                            | -106.378         |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS      | 0                | 0                              |                     |                       |                                | 0                               | 0   |              |                            | 0                |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 2.491            | -3.238                         |                     |                       |                                |                                 | 0   |              |                            | -747             |
| Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico  | -1.697           |                                |                     |                       |                                |                                 |   | -3.346       |                            | -5.043           |
| Beschikbare reserve   | 361.300          | 155.355                        | -123.699            |                       |                                | 0                               | -8.670  | 5.570        |                            | 389.856          |
| Niet-beschikbare reserve  | 4.918            | 27                             |                     |                       |                                |                                 |   | -129         |                            | 4.816            |
| Nettoresultaat van het boekjaar   | 145.613          | -145.613                       |                     |                       |                                |                                 |   |              | 70.997                     | 70.997           |
| <b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>   | <b>2.082.130</b> | <b>0</b>                       | <b>-123.699</b>     | <b>295.062</b>        | <b>169</b>                     | <b>0</b>                        | <b>0</b>  | <b>2.095</b> | <b>70.997</b>              | <b>2.326.756</b> |
| Minderheidsbelangen   | 84.234           |                                | -5.127              |                       |                                |                                 |   | -48          | 2.584                      | 81.643           |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>  | <b>2.166.365</b> | <b>0</b>                       | <b>-128.826</b>     | <b>295.062</b>        | <b>169</b>                     | <b>0</b>                        | <b>0</b>  | <b>2.047</b> | <b>73.580</b>              | <b>2.408.398</b> |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| (x 1.000 EUR)   | Op 01.01.2018    | Nettoresultaat-<br>verwerking 2017 | Dividenden<br>/Coupons | Uitgifte van aandelen | Aankoop/Verkoop eigen<br>aandelen | Afdekking financiële<br>kasstromen | Overdracht tussen<br>onbeschikbare en<br>beschikbare reserves bij<br>verkoop van een actief | Overige       | Resultaat van het<br>boekjaar | Op 30.06.2018    |
|---|------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---------------|-------------------------------|------------------|
| 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<br>variaties in de reële waarde van<br>het vastgoed   | -169.760         | 18.809                             |                        |                       |                                   |                                    | -8.234  |               |                               | -159.185         |
| Reserve van de geschatte<br>overdrachtsrechten bij<br>hypothetische vervreemding van<br>vastgoedbeleggingen   | -83.955          | -8.362                             |                        |                       |                                   |                                    | 2.546   |               |                               | -89.771          |
| Reserve voor het saldo van de<br>variaties in de reële waarde van<br>toegelaten afdekkings-<br>instrumenten die onderworpen<br>zijn aan een afdekkings-<br>boekhouding zoals gedefinieerd<br>in IFRS    | 4.969            | -2.668                             |                        |                       |                                   | -537                               | -1.948  |               |                               | -185             |
| Reserve voor het saldo van de<br>variaties in de reële waarde van<br>toegelaten afdekkings-<br>instrumenten die niet<br>onderworpen zijn aan een<br>afdekkingsboekhouding zoals<br>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           |
| <b>Totaal eigen vermogen<br/>toewijsbaar aan de<br/>aandeelhouders van de<br/>moeder vennootschap</b>   | <b>1.903.160</b> | <b>0</b>                           | <b>-118.071</b>        | <b>-11</b>            | <b>0</b>                          | <b>-537</b>                        | <b>0</b>  | <b>-1.508</b> | <b>97.587</b>                 | <b>1.880.620</b> |
| Minderheidsbelangen   | 83.280           |                                    | -4.256                 |                       |                                   |                                    |   | 1.952         | 2.929                         | 83.905           |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>  | <b>1.986.440</b> | <b>0</b>                           | <b>-122.327</b>        | <b>-11</b>            | <b>0</b>                          | <b>-537</b>                        | <b>0</b>  | <b>445</b>    | <b>100.516</b>                | <b>1.964.525</b> |

## **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 te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2019, omvatten de Vennootschap en haar dochters ('de Groep'). De consolidatiekring is sinds 31.12.2018 geëvolueerd (zie Bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 25.07.2019. 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 heeft afgesloten.

### **Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes**

De geconsolideerde halfjaaroverzichten zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundige referentiestelsel van de IFRS (*International Financial Reporting Standards*) zoals aangenomen in het Belgisch Koninklijk Besluit van 13.07.2014 inzake 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 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 2018 werden gebruikt, behalve wat de toepassing van de nieuwe IFRS 16-norm betreft. De impact ervan 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 2018 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2019 wordt geconfronteerd. Deze risico's werden tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van het vorige boekjaar.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Totale portefeuille**

| RESULTATENREKENINGEN   | Zorgvastgoed  | Distributienetten | Kantoren      | Niet-toegewezen bedragen | TOTAAL         |
|--|---------------|-------------------|---------------|--------------------------|----------------|
| OP 30.06   | 2019          | 2019              | 2019          | 2019                     | 2019           |
| <b>Nettohuurresultaat</b>  | <b>59.908</b> | <b>19.100</b>     | <b>37.453</b> |                          | <b>116.460</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                     | <b>58.347</b> | <b>17.911</b>     | <b>26.215</b> |                          | <b>102.474</b> |
| Beheerkosten vastgoed  |               |                   |               | -10.950                  | -10.950        |
| Algemene kosten van de vennootschap  |               |                   |               | -4.693                   | -4.693         |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa       | 1.186         | 739               | 1.076         |                          | 3.001          |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | 19.530        | 690               | 14.853        |                          | 35.073         |
| Ander portefeuilleresultaat  | -6.869        | 770               | -2.630        |                          | -8.729         |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>72.194</b> | <b>20.110</b>     | <b>39.515</b> | <b>-15.643</b>           | <b>116.175</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>  |               |                   |               | <b>-39.228</b>           | <b>-39.228</b> |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures |               |                   |               | -183                     | -183           |
| Belastingen  |               |                   |               | -3.184                   | -3.184         |
| <b>Nettoresultaat</b>  |               |                   |               |                          | <b>73.580</b>  |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>                                 |               |                   |               |                          | <b>70.997</b>  |

| RESULTATENREKENINGEN   | Zorgvastgoed  | Distributienetten | Kantoren      | Niet-toegewezen bedragen | TOTAAL         |
|--|---------------|-------------------|---------------|--------------------------|----------------|
| OP 30.06   | 2018          | 2018              | 2018          | 2018                     | 2018           |
| <b>Nettohuurresultaat</b>  | <b>50.020</b> | <b>18.661</b>     | <b>39.199</b> | <b>0</b>                 | <b>107.879</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                     | <b>49.058</b> | <b>17.467</b>     | <b>28.527</b> | <b>0</b>                 | <b>95.053</b>  |
| Beheerkosten vastgoed  |               |                   |               | -9.446                   | -9.446         |
| Algemene kosten van de vennootschap  |               |                   |               | -4.048                   | -4.048         |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa       | 0             | 339               | 27.393        | 0                        | 27.731         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | 1.402         | 3.601             | -102          | 0                        | 4.901          |
| Ander portefeuilleresultaat  | -1.352        | -602              | -90           | 0                        | -2.045         |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>49.108</b> | <b>20.805</b>     | <b>55.728</b> | <b>-13.495</b>           | <b>112.145</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>  |               |                   |               | <b>-10.326</b>           | <b>-10.326</b> |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures |               |                   |               | 394                      | 394            |
| Belastingen  |               |                   |               | -1.697                   | -1.697         |
| <b>Nettoresultaat</b>  |               |                   |               |                          | <b>100.516</b> |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>                                 |               |                   |               |                          | <b>97.587</b>  |



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| BALANS   | Zorgvastgoed | Distributienetten | Kantoren  | Niet-toegewezen bedragen | TOTAAL           |
|--|--------------|-------------------|-----------|--------------------------|------------------|
| OP 30.06   | 2019         | 2019              | 2019      | 2019                     | 2019             |
| <b>Activa</b>  |              |                   |           |                          |                  |
| Goodwill   | 11.409       | 60.147            | 0         |                          | 71.556           |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 2.250.289    | 559.645           | 1.290.146 |                          | 4.100.080        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 7.335        | 0                 | 116.252   |                          | 123.587          |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   | 0            | 0                 | 7.307     |                          | 7.307            |
| Activa bestemd voor verkoop  | 0            | 0                 | 39.259    |                          | 39.259           |
| Andere activa  | 0            | 0                 | 0         | 237.418                  | 237.418          |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |              |                   |           |                          | <b>4.448.313</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |              |                   |           |                          |                  |
| Eigen vermogen   |              |                   |           | 2.408.398                | 2.408.398        |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i> |              |                   |           | 2.326.756                | 2.326.756        |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |              |                   |           | 81.643                   | 81.643           |
| Verplichtingen   |              |                   |           | 2.039.915                | 2.039.915        |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |              |                   |           |                          | <b>4.448.313</b> |

| BALANS   | Zorgvastgoed | Distributienetten | Kantoren  | Niet-toegewezen bedragen | TOTAAL           |
|--|--------------|-------------------|-----------|--------------------------|------------------|
| OP 31.12   |              |                   |           |                          |                  |
| <b>Activa</b>  |              |                   |           |                          |                  |
| Goodwill   | 11.409       | 60.147            | 0         |                          | 71.556           |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 1.881.595    | 560.742           | 1.251.865 |                          | 3.694.202        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 20.130       | 0                 | 83.706    |                          | 103.836          |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   | 0            | 0                 | 7.352     |                          | 7.352            |
| Activa bestemd voor verkoop  | 0            | 0                 | 33.663    |                          | 33.663           |
| Andere activa  | 0            | 0                 | 0         | 222.046                  | 222.046          |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |              |                   |           |                          | <b>4.021.466</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |              |                   |           |                          |                  |
| Eigen vermogen   | 0            | 0                 | 0         | 2.166.365                | 2.166.365        |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i> | 0            | 0                 | 0         | 2.082.130                | 2.082.130        |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   | 0            | 0                 | 0         | 84.234                   | 84.234           |
| Verplichtingen   | 0            | 0                 | 0         | 1.855.102                | 1.855.102        |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |              |                   |           |                          | <b>4.021.466</b> |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed**

| RESULTATENREKENINGEN  | België        | Frankrijk     | Nederland     | Duitsland     | TOTAAL        |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| OP 30.06  | 2019          | 2019          | 2019          | 2019          | 2019          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>26.606</b> | <b>13.230</b> | <b>7.650</b>  | <b>12.422</b> | <b>59.908</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>26.639</b> | <b>13.196</b> | <b>6.930</b>  | <b>11.583</b> | <b>58.347</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |               |               |               |               | 0             |
| Algemene kosten van de vennootschap   |               |               |               |               | 0             |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa              | 1.175         |               | 10            |               | 1.186         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 21.568        | -9.238        | 8.185         | -986          | 19.530        |
| Ander portefeuilleresultaat   | -5.429        | -357          | -167          | -916          | -6.869        |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>43.953</b> | <b>3.601</b>  | <b>14.958</b> | <b>9.682</b>  | <b>72.194</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |               |               |               |               | <b>0</b>      |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |               |               |               |               | <b>0</b>      |
| <b>Belastingen</b>  |               |               |               |               | <b>0</b>      |
| <b>Nettoresultaat</b>   |               |               |               |               | <b>0</b>      |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |               |               |               |               | <b>0</b>      |

| RESULTATENREKENINGEN  | België        | Frankrijk     | Nederland     | Duitsland     | TOTAAL        |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| OP 30.06  | 2018          | 2018          | 2018          | 2018          | 2018          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>25.451</b> | <b>12.942</b> | <b>5.837</b>  | <b>5.790</b>  | <b>50.020</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>25.384</b> | <b>12.822</b> | <b>5.227</b>  | <b>5.625</b>  | <b>49.058</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |               |               |               |               |               |
| Algemene kosten van de vennootschap   |               |               |               |               |               |
| Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa          |               |               |               |               | 0             |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 3.682         | -1.418        | 6.077         | -6.939        | 1.402         |
| Ander portefeuilleresultaat   |               | -185          | 277           | -1.444        | -1.352        |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>29.067</b> | <b>11.218</b> | <b>11.581</b> | <b>-2.757</b> | <b>49.108</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |               |               |               |               |               |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |               |               |               |               |               |
| <b>Belastingen</b>  |               |               |               |               |               |
| <b>Nettoresultaat</b>   |               |               |               |               |               |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |               |               |               |               |               |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| BALANS   | België    | Frankrijk | Nederland | Duitsland | TOTAAL           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| OP 30.06   | 2019      | 2019      | 2019      | 2019      | 2019             |
| <b>Activa</b>  |           |           |           |           |                  |
| Goodwill   |           | 11.409    |           |           | 11.409           |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 1.185.875 | 386.070   | 249.354   | 428.990   | 2.250.289        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 1.005     |           | 5.640     | 690       | 7.335            |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   |           |           |           |           | 0                |
| Activa bestemd voor verkoop  |           |           |           |           | 0                |
| Andere activa  |           |           |           |           | 0                |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |           |           |           |           | <b>2.261.698</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |           |           |           |           |                  |
| Eigen vermogen   |           |           |           |           |                  |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i> |           |           |           |           |                  |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |           |           |           |           |                  |
| Verplichtingen   |           |           |           |           |                  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |           |           |           |           |                  |

| BALANS   | België  | Frankrijk | Nederland | Duitsland | TOTAAL           |
|--|---------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| OP 31.12   | 2018    | 2018      | 2018      | 2018      | 2018             |
| <b>Activa</b>  |         |           |           |           |                  |
| Goodwill   |         | 11.409    |           |           | 11.409           |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 879.575 | 394.230   | 210.390   | 397.400   | 1.881.595        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 13.140  |           | 6.990     | 0         | 20.130           |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   |         |           |           |           | 0                |
| Activa bestemd voor verkoop  |         |           |           |           | 0                |
| Andere activa  |         |           |           |           | 0                |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |         |           |           |           | <b>1.893.005</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |         |           |           |           |                  |
| Eigen vermogen   |         |           |           |           |                  |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i> |         |           |           |           |                  |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |         |           |           |           |                  |
| Verplichtingen   |         |           |           |           |                  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |         |           |           |           |                  |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Distributienetten**

| RESULTATENREKENINGEN  | Pubstone België | Pubstone Nederland | Cofinimur I Frankrijk | TOTAAL        |
|---|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| OP 30.06  | 2019            | 2019               | 2019                  | 2019          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>10.056</b>   | <b>4.965</b>       | <b>4.078</b>          | <b>19.100</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>9.533</b>    | <b>4.542</b>       | <b>3.836</b>          | <b>17.911</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |                 |                    |                       | 0             |
| Algemene kosten van de vennootschap   |                 |                    |                       | 0             |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa              | 258             | 481                |                       | 739           |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 797             | 384                | -490                  | 690           |
| Ander portefeuilleresultaat   | -14             | 783                | 0                     | 770           |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>10.574</b>   | <b>6.190</b>       | <b>3.346</b>          | <b>20.110</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |                 |                    |                       |               |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |                 |                    |                       |               |
| <b>Belastingen</b>  |                 |                    |                       |               |
| <b>Nettoresultaat</b>   |                 |                    |                       |               |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |                 |                    |                       |               |

| RESULTATENREKENINGEN  | Pubstone België | Pubstone Nederland | Cofinimur I Frankrijk | TOTAAL        |
|---|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| OP 30.06  | 2018            | 2018               | 2018                  | 2018          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>9.905</b>    | <b>4.884</b>       | <b>3.872</b>          | <b>18.661</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>9.398</b>    | <b>4.350</b>       | <b>3.719</b>          | <b>17.467</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |                 |                    |                       |               |
| Algemene kosten van de vennootschap   |                 |                    |                       |               |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa              | 176             | 140                | 23                    | 339           |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 2.165           | 1.300              | 135                   | 3.601         |
| Ander portefeuilleresultaat   | -12             | -590               |                       | -602          |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>11.728</b>   | <b>5.200</b>       | <b>3.876</b>          | <b>20.805</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |                 |                    |                       |               |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |                 |                    |                       |               |
| <b>Belastingen</b>  |                 |                    |                       |               |
| <b>Nettoresultaat</b>   |                 |                    |                       |               |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |                 |                    |                       |               |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| BALANS   | Pubstone<br>België | Pubstone<br>Nederland | Cofinimur I<br>Frankrijk | TOTAAL         |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| OP 30.06   | 2019               | 2019                  | 2019                     | 2019           |
| <b>Activa</b>  |                    |                       |                          |                |
| Goodwill   | 36.127             | 24.020                |                          | 60.147         |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 293.123            | 140.388               | 126.135                  | 559.645        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   |                    |                       |                          | 0              |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   |                    |                       |                          | 0              |
| Activa bestemd voor verkoop  |                    |                       |                          | 0              |
| Andere activa  |                    |                       |                          | 0              |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |                    |                       |                          | <b>619.792</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |                    |                       |                          |                |
| Eigen vermogen   |                    |                       |                          |                |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de<br/>aandeelhouders van de<br/>moeder vennootschap</i> |                    |                       |                          |                |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |                    |                       |                          |                |
| Verplichtingen   |                    |                       |                          |                |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN<br/>VERPLICHTINGEN</b>   |                    |                       |                          |                |

| BALANS  | Pubstone<br>België | Pubstone<br>Nederland | Cofinimur I<br>Frankrijk | TOTAAL         |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| OP 31.12  | 2018               | 2018                  | 2018                     | 2018           |
| <b>Activa</b>   |                    |                       |                          |                |
| Goodwill  | 36.127             | 24.020                |                          | 60.147         |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:   | 292.016            | 142.101               | 126.625                  | 560.742        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>  |                    |                       |                          | 0              |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>  |                    |                       |                          | 0              |
| Activa bestemd voor verkoop   |                    |                       |                          | 0              |
| Andere activa   |                    |                       |                          | 0              |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  |                    |                       |                          | <b>620.888</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>   |                    |                       |                          |                |
| Eigen vermogen  |                    |                       |                          |                |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de<br/>aandeelhouders van de moeder-<br/>vennootschap</i> |                    |                       |                          |                |
| <i>Minderheidsbelangen</i>  |                    |                       |                          |                |
| Verplichtingen  |                    |                       |                          |                |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN<br/>VERPLICHTINGEN</b>  |                    |                       |                          |                |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren**

| RESULTATENREKENINGEN  | Brussel<br>CBD | Brussel<br>Gedecentraliseerd | Brussel<br>Periferie | Antwerpen    | Andere<br>regio's | TOTAAL        |
|---|----------------|------------------------------|----------------------|--------------|-------------------|---------------|
| OP 30.06  | 2019           | 2019                         | 2019                 | 2019         | 2019              | 2019          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>12.750</b>  | <b>12.889</b>                | <b>4.474</b>         | <b>2.662</b> | <b>4.678</b>      | <b>37.453</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>11.509</b>  | <b>4.652</b>                 | <b>2.964</b>         | <b>2.579</b> | <b>4.511</b>      | <b>26.215</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |                |                              |                      |              |                   | 0             |
| Algemene kosten van de vennootschap   |                |                              |                      |              |                   | 0             |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa              |                | 1.076                        |                      |              |                   | 1.076         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 18.610         | -1.079                       | -3.859               | 884          | 297               | 14.853        |
| Ander portefeuilleresultaat   | -2.305         | -85                          | -90                  | -79          | -70               | -2.630        |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>27.814</b>  | <b>4.565</b>                 | <b>-985</b>          | <b>3.384</b> | <b>4.738</b>      | <b>39.515</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Belastingen</b>  |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Nettoresultaat</b>   |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |                |                              |                      |              |                   |               |

| RESULTATENREKENINGEN  | Brussel<br>CBD | Brussel<br>Gedecentraliseerd | Brussel<br>Periferie | Antwerpen    | Andere<br>regio's | TOTAAL        |
|---|----------------|------------------------------|----------------------|--------------|-------------------|---------------|
| OP 30.06  | 2018           | 2018                         | 2018                 | 2018         | 2018              | 2018          |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   | <b>13.552</b>  | <b>14.063</b>                | <b>4.517</b>         | <b>2.404</b> | <b>4.663</b>      | <b>39.199</b> |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                            | <b>11.876</b>  | <b>5.832</b>                 | <b>3.745</b>         | <b>2.331</b> | <b>4.744</b>      | <b>28.527</b> |
| Beheerkosten vastgoed   |                |                              |                      |              |                   |               |
| Algemene kosten van de vennootschap   |                |                              |                      |              |                   |               |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa              | 26.892         | 0                            |                      | 500          | 0                 | 27.393        |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                | 15.217         | -10.035                      | -4.146               | -1.335       | 198               | -102          |
| Ander portefeuilleresultaat   | -90            |                              |                      |              |                   | -90           |
| <b>Operationeel resultaat</b>   | <b>53.894</b>  | <b>-4.203</b>                | <b>-402</b>          | <b>1.497</b> | <b>4.942</b>      | <b>55.728</b> |
| <b>Financieel resultaat</b>   |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b> |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Belastingen</b>  |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Nettoresultaat</b>   |                |                              |                      |              |                   |               |
| <b>Nettoresultaat – Aandeel van de Groep</b>  |                |                              |                      |              |                   |               |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| BALANS   | Brussel<br>CBD | Brussel<br>Gedecentraliseerd | Brussel<br>Periferie | Antwerpen | Andere<br>regio's | TOTAAL           |
|--|----------------|------------------------------|----------------------|-----------|-------------------|------------------|
| OP 30.06   | 2019           | 2019                         | 2019                 | 2019      | 2019              | 2019             |
| <b>Activa</b>  |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Goodwill   |                |                              |                      |           |                   | 0                |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 559.897        | 402.951                      | 113.623              | 68.082    | 145.593           | 1.290.146        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 57.758         | 57.627                       | 437                  | 429       | 0                 | 116.252          |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   |                | 7.307                        |                      |           |                   | 7.307            |
| Activa bestemd voor verkoop  |                | 39.259                       |                      |           |                   | 39.259           |
| Andere activa  |                |                              |                      |           |                   | 0                |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |                |                              |                      |           |                   | <b>1.329.404</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Eigen vermogen   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i> |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Verplichtingen   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |                |                              |                      |           |                   |                  |

| BALANS   | Brussel<br>CBD | Brussel<br>Gedecentraliseerd | Brussel<br>Periferie | Antwerpen | Andere<br>regio's | TOTAAL           |
|--|----------------|------------------------------|----------------------|-----------|-------------------|------------------|
| OP 31.12   | 2018           | 2018                         | 2018                 | 2018      | 2018              | 2018             |
| <b>Activa</b>  |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Goodwill   |                |                              |                      |           |                   | 0                |
| Vastgoedbeleggingen, waarvan:  | 510.535        | 413.983                      | 115.631              | 66.855    | 144.860           | 1.251.865        |
| <i>Projectontwikkelingen</i>   | 32.911         | 49.957                       | 422                  | 415       | 0                 | 83.706           |
| <i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>   |                | 7.352                        |                      |           |                   | 7.352            |
| Activa bestemd voor verkoop  |                | 33.663                       |                      |           |                   | 33.663           |
| Andere activa  |                |                              |                      |           |                   | 0                |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |                |                              |                      |           |                   | <b>1.285.527</b> |
| <b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>  |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Eigen vermogen   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i> |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <i>Minderheidsbelangen</i>   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| Verplichtingen   |                |                              |                      |           |                   |                  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                     |                |                              |                      |           |                   |                  |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x 1.000 EUR)**

|  | 30.06.2019     | 30.06.2018     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Huurinkomsten</b>   |                |                |
| Potentiële bruto-inkomsten <sup>1</sup>  | 120.493        | 112.847        |
| Leegstand <sup>2</sup>   | -6.871         | - 7.303        |
| <b>Huurinkomsten<sup>3</sup></b>   | <b>113.622</b> | <b>105.544</b> |
| Huurkortingen  | -2.024         | - 1.978        |
| Huurvoordelen toegekend aan huurders   | -374           | -286           |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>4</sup>  | 167            | 141            |
| <b>Huurinkomsten (schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014)</b>  | <b>111.391</b> | <b>103.421</b> |
| <b>Met verhuur verbonden kosten</b>  | <b>678</b>     | <b>- 278</b>   |
| Te betalen huur voor verhuurde ruimten   | -1             | - 3            |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen   | 7              | - 275          |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen   | 673            |                |
| <b>Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)</b>   | <b>112.069</b> | <b>103.143</b> |
| <b>Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren</b>   | <b>4.392</b>   | <b>4.736</b>   |
| <b>Huurinkomsten min de meest verhuur verbonden kosten, terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren inbegrepen</b> | <b>116.460</b> | <b>107.879</b> |

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -lasten wordt op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 op bladzijde 174.

**Bijlage 6. Financiële inkomsten (x 1.000 EUR)**

|  | 30.06.2019   | 30.06.2018         |
|--|--------------|--------------------|
| Ontvangen interesten en dividenden <sup>5</sup>  | 217          | 190                |
| Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke | 2.778        | 2.614              |
| Overige  | 2.611        | 3.342 <sup>6</sup> |
| <b>TOTAAL</b>                                    | <b>5.606</b> | <b>6.146</b>       |

De overige financiële inkomsten van het boekjaar vertegenwoordigen de eenmalige inkomsten verbonden aan de ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019 ter compensatie van de toekenning van een dividend aan de nieuwe aandelen die op die dagen werden uitgegeven.

<sup>1</sup> De brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaand.  
<sup>2</sup> De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.  
<sup>3</sup> Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huur inbegrepen.  
<sup>4</sup> De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.  
<sup>5</sup> Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2019 en 30.06.2018.  
<sup>6</sup> Dit bedrag omvat voornamelijk de terugneming van een onderhoudsprovisie voor de kantoorgebouwen Egmont I en II. Deze provisie is overbodig geworden bij de overdracht van een erfpacht op deze gebouwen (eenmalig element). Ze was in het financiële resultaat geboekt bij de schuldvordering.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 7. Netto-interestkosten (x 1.000 EUR)**

|  | 30.06.2019     | 30.06.2018      |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs</b>                      | <b>-7.359</b>  | <b>- 7.970</b>  |
| Bilaterale leningen - vlottende rente  | -1.141         | - 1.877         |
| Handelspapier - vlottende rente  | -158           | - 175           |
| Investeringskredieten - vlottende of vaste rente   | -385           | - 263           |
| Obligaties - vaste rente   | -5.471         | - 5.451         |
| Converteerbare obligaties  | -204           | - 204           |
| <b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>                | <b>-385</b>    | <b>-387</b>     |
| <b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>                           | <b>-3.188</b>  | <b>- 5.725</b>  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding | -3.188         | - 5.725         |
| <b>Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>                | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding | 0              | 0               |
| <b>Andere interestkosten</b>   | <b>-1.399</b>  | <b>- 1.130</b>  |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-12.331</b> | <b>- 15.212</b> |

**Bijlage 8. Andere financiële kosten (x 1.000 EUR)**

|   | 30.06.2019  | 30.06.2018   |
|---|-------------|--------------|
| <b>Bankkosten en andere commissies</b>                                | <b>-230</b> | <b>- 284</b> |
| <b>Overige</b>  | <b>-51</b>  | <b>- 48</b>  |
| Gerealiseerde meer-/minwaarden op verkoop van financiële instrumenten |             |              |
| Overige   | -51         | - 48         |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-281</b> | <b>- 332</b> |

**Bijlage 9. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (x 1.000 EUR)**

|   | 30.06.2019     | 30.06.2018               |
|---|----------------|--------------------------|
| <b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>                                    | <b>0</b>       | <b>578</b>               |
| Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding       | 0              | 0                        |
| Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen               | 0              | 578                      |
| <b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>                               | <b>-32.056</b> | <b>-2.806</b>            |
| Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | -30.532        | -452                     |
| Converteerbare obligaties   | -1.524         | -2.354                   |
| <b>Overige</b>  | <b>-167</b>    | <b>1.300<sup>1</sup></b> |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-32.223</b> | <b>-928</b>              |

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat voornamelijk het positieve resultaat op de annulering van twee verkoopopties van een vreemde valuta in euro.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x 1.000 EUR)**

|   | Vastgoed beschikbaar voor verhuur | Project-ontwikkelingen | Vaste activa voor eigen gebruik | Totaal                       |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Categorieën van activa<sup>1</sup></b>                                   | <b>Niveau 3</b>                   | <b>Niveau 3</b>        | <b>Niveau 3</b>                 |                              |
| <b>Op 01.01.2018</b>  | <b>3.327.247</b>                  | <b>170.982</b>         | <b>8.752</b>                    | <b>3.506.981</b>             |
| Investeringen   | 14.408                            | 22.370                 |                                 | 36.778                       |
| Verwervingen  | 491.626                           | 12.332                 |                                 | 503.958                      |
| Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en activa bestemd voor verkoop | 53.859                            |                        |                                 | 53.859                       |
| Overdracht van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur                       |                                   | -87.522                |                                 | -87.522                      |
| Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)              | -339.171                          | -100                   |                                 | -339.271                     |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                         | 8.815                             |                        |                                 | 8.815                        |
| Variaties in de reële waarde  | 26.229                            | -14.226                | -1.400                          | 10.603                       |
| <b>Op 31.12.2018</b>  | <b>3.583.014</b>                  | <b>103.836</b>         | <b>7.352</b>                    | <b>3.694.202<sup>2</sup></b> |
| Investeringen   | 5.189                             | 11.718                 |                                 | 16.907                       |
| Verwervingen  | 368.791                           | 7.833                  |                                 | 376.624                      |
| Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en activa bestemd voor verkoop |                                   | -17.492                |                                 | -17.492                      |
| Overdracht van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur                       | 4.930                             |                        |                                 | 4.930                        |
| Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/ afgestane activa)           | -26.537                           |                        |                                 | -26.537                      |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                         | 4.392                             |                        |                                 | 4.392                        |
| Variaties in de reële waarde  | 29.407                            | 17.691                 | -45                             | 47.054                       |
| <b>Op 30.06.2019</b>  | <b>3.969.186</b>                  | <b>123.587</b>         | <b>7.307</b>                    | <b>4.100.080<sup>3</sup></b> |

De reële waarde van de globale portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke deskundigen bedraagt 4.139.339 KEUR; deze omvat de vastgoedbeleggingen voor 4.100.080 KEUR en de activa die bestemd zijn voor de verkoop voor 39.259 KEUR.

<sup>1</sup> De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

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

<sup>2</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 138.830 KEUR inbegrepen.

<sup>3</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 135.991 KEUR inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 11. Financiële instrumenten (x 1.000 EUR)**

| 30.06.2019   |  |  |  |              |                                    |                            |
|--|--|--|--|--------------|------------------------------------|----------------------------|
| (x 1.000 EUR)  | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs | Reële waarde | Opgelopen niet-ervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
| <b>Financiële vaste activa</b>                         | 0  | 0  | 107.236  | 181.277      | 0                                  |                            |
| Afdekkingsinstrumenten                                 | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                                  |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                          | 0  | 0  | 0  | 0            | 0                                  | Niveau 2                   |
| Kredieten en vorderingen                               | 0  | 0  | 107.236  | 181.277      | 0                                  |                            |
| <i>Langlopende vorderingen van financiële leasings</i> | 0  | 0  | 104.803  | 178.845      | 0                                  | Niveau 2                   |
| <i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>       | 0  | 0  | 2.433  | 2.433        | 0                                  | Niveau 2                   |
| <b>Financiële vlottende activa</b>                     | 0  | 4  | 67.676   | 69.140       | 0                                  |                            |
| Afdekkingsinstrumenten                                 | 0  | 4  | 0  | 4            | 0                                  |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                          | 0  | 4  | 0  | 4            | 0                                  | Niveau 2                   |
| Kredieten en vorderingen                               | 0  | 0  | 27.938   | 29.398       | 0                                  |                            |
| <i>Kortlopende vorderingen van financiële leasings</i> | 0  | 0  | 2.067  | 3.527        | 0                                  | Niveau 2                   |
| <i>Handelsvorderingen</i>                              | 0  | 0  | 22.862   | 22.862       | 0                                  | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>   | 0  | 0  | 3.009  | 3.009        | 0                                  | Niveau 2                   |
| Kas en kasequivalenten                                 | 0  | 0  | 39.738   | 39.738       | 0                                  | Niveau 2                   |
| <b>TOTAAL</b>  | 0  | 4  | 174.912  | 250.417      | 0                                  |                            |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| 30.06.2019  |  |  |  |                  |                                     |                            |
|---|--|--|--|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| (x 1.000 EUR)                                       | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs | Reële waarde     | Opgelopen niet-vervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
| <b>Langlopende financiële verplichtingen</b>        | <b>224.212</b>                                     | <b>79.500</b>  | <b>664.135</b>   | <b>980.617</b>   | <b>3.787</b>                        |                            |
| Langlopende financiële schulden                     | 224.212  | 0  | 650.765  | 887.748          | 3.585                               |                            |
| <i>Obligaties</i>                                   | 0  | 0  | 314.119  | 321.827          | 2.380                               | Niveau 2                   |
| <i>Converteerbare obligaties</i>                    | 220.597  | 0  | 0  | 220.597          | 324                                 | Niveau 1                   |
| <i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i> | 3.615  | 0  | 0  | 3.615            | 0                                   | Niveau 2                   |
| <i>Kredietinstellingen</i>                          | 0  | 0  | 278.560  | 283.184          | 745                                 | Niveau 2                   |
| <i>Handelspapier lange termijn</i>                  | 0  | 0  | 50.000   | 50.438           | 136                                 | Niveau 2                   |
| <i>Ontvangen huurwaarborgen en overige</i>          | 0  | 0  | 8.087  | 8.087            | 0                                   | Niveau 2                   |
| Andere langlopende financiële verplichtingen        | 0  | 79.500   | 13.370   | 92.869           | 202                                 |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                       | 0  | 79.500   | 0  | 79.500           | 202                                 | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>                                      | 0  | 0  | 13.370   | 13.370           | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>911.955</b>   | <b>913.941</b>   | <b>2.001</b>                        |                            |
| Kortlopende financiële schulden                     | 0  | 0  | 876.644  | 878.812          | 2.001                               |                            |
| <i>Handelspapier</i>                                | 0  | 0  | 735.500  | 735.500          | 0                                   | Niveau 2                   |
| <i>Obligaties</i>                                   | 0  | 0  | 140.000  | 142.169          | 2.001                               | Niveau 2                   |
| <i>Converteerbare obligaties</i>                    | 0  | 0  | 0  | 0                | 0                                   | Niveau 1                   |
| <i>Kredietinstellingen</i>                          | 0  | 0  | 1.119  | 1.119            | 0                                   | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>                                      | 0  | 0  | 24   | 24               | 0                                   | Niveau 2                   |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen        | 0  | 0  | 0  | 0                | 0                                   |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                       | 0  | 0  | 0  | 0                | 0                                   | Niveau 2                   |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden      | 0  | 0  | 35.129   | 35.129           | 0                                   | Niveau 2                   |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>224.212</b>                                     | <b>79.500</b>  | <b>1.575.907</b>   | <b>1.894.558</b> | <b>5.788</b>                        |                            |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| 31.12.2018  |  |  |  |              |                                    |                            |
|---|--|--|--|--------------|------------------------------------|----------------------------|
| (x 1.000 EUR)   | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs | Reële waarde | Opgelopen niet-ervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
| <b>Financiële vaste activa</b>                        | -  | 9  | 103.110  | 152.668      | -                                  |                            |
| Afdekkingsinstrumenten                                | -  | 9  | -  | 9            | -                                  |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                         | -  | 9  | -  | 9            | -                                  | Niveau 2                   |
| Kredieten en vorderingen                              | -  | -  | 103.110  | 152.660      | -                                  |                            |
| <i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i> | -  | -  | 101.731  | 151.281      | -                                  | Niveau 2                   |
| <i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>      | -  | -  | 1.379  | 1.379        | -                                  | Niveau 2                   |
| <b>Financiële vlottende activa</b>                    | -  | -  | 56.192   | 57.125       | -                                  |                            |
| Afdekkingsinstrumenten                                | -  | -  | -  | -            | -                                  |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                         | -  | -  | -  | -            | -                                  | Niveau 2                   |
| Kredieten en vorderingen                              | -  | -  | 29.015   | 29.948       | -                                  |                            |
| <i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i> | -  | -  | 1.915  | 2.848        | -                                  | Niveau 2                   |
| <i>Handelsvorderingen</i>                             | -  | -  | 24.091   | 24.091       | -                                  | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>  | -  | -  | 3.009  | 3.009        | -                                  | Niveau 2                   |
| Kas en kasequivalenten                                | -  | -  | 27.177   | 27.177       | -                                  | Niveau 2                   |
| <b>TOTAAL</b>   | -  | 9  | 159.302  | 209.793      | -                                  |                            |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

| 31.12.2018  |  |  |  |                  |                                     |                            |
|---|--|--|--|------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| (x 1.000 EUR)                                       | Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Verplicht gewaardeerd tegen reële waarde d.m.v. het nettoresultaat | Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs | Reële waarde     | Opgelopen niet-vervallen interesten | Niveau van de reële waarde |
| <b>Langlopende financiële verplichtingen</b>        | <b>218.484</b>                                     | <b>48.974</b>  | <b>799.723</b>   | <b>1.067.181</b> | <b>9.059</b>                        |                            |
| Langlopende financiële schulden                     | 218.484  | -  | 786.097  | 1.004.581        | 8.584                               |                            |
| <i>Obligaties</i>                                   | -  | -  | 454.033  | 454.033          | 7.612                               | Niveau 2                   |
| <i>Converteerbare obligaties</i>                    | 215.727  | -  | -  | 215.727          | 121                                 | Niveau 1                   |
| <i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i> | 2.757  | -  | -  | 2.757            | -                                   | Niveau 2                   |
| <i>Kredietinstellingen</i>                          | -  | -  | 268.517  | 268.517          | 851                                 | Niveau 2                   |
| <i>Handelspapier op lange termijn</i>               | -  | -  | 56.000   | 56.000           | -                                   | Niveau 2                   |
| <i>Ontvangen huurwaarborgen en overige</i>          | -  | -  | 7.547  | 7.547            | -                                   | Niveau 2                   |
| Andere langlopende financiële verplichtingen        | -  | 48.974   | 13.626   | 62.600           | 475                                 |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                       | -  | 48.974   | -  | 48.974           | 475                                 | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>                                      | -  | -  | 13.626   | 13.626           | -                                   | Niveau 2                   |
| <b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>        | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>636.531</b>   | <b>636.531</b>   | <b>112</b>                          |                            |
| Kortlopende financiële schulden                     | -  | -  | 613.107  | 613.107          | 112                                 |                            |
| <i>Handelspapier</i>                                | -  | -  | 572.500  | 572.500          | -                                   | Niveau 2                   |
| <i>Obligaties</i>                                   | -  | -  | -  | -                | -                                   | Niveau 2                   |
| <i>Converteerbare obligaties</i>                    | -  | -  | -  | -                | -                                   | Niveau 1                   |
| <i>Kredietinstellingen</i>                          | -  | -  | 40.583   | 40.583           | 112                                 | Niveau 2                   |
| <i>Overige</i>                                      | -  | -  | 24   | 24               | -                                   | Niveau 2                   |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen        | -  | -  | -  | -                | -                                   |                            |
| <i>Afgeleide instrumenten</i>                       | -  | -  | -  | -                | -                                   | Niveau 2                   |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden      | -  | -  | 23.424   | 23.424           | -                                   | Niveau 2                   |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>218.484</b>                                     | <b>48.974</b>  | <b>1.436.254</b>   | <b>1.703.712</b> | <b>9.172</b>                        |                            |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies**

| (in aantal)  | Totaal aandelen   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 30.06.2019        | 31.12.2018        |
| <b>Aantal aandelen (A)</b>                                 | <b>30.06.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| <b>Op 01.01</b>  | <b>22.993.248</b> | <b>21.350.874</b> |
| Kapitaalverhoging  | 2.856.035         | 1.642.374         |
| <i>Kapitaalverhoging van 02.07.2018</i>                    |                   | 1.642.374         |
| <i>Kapitaalverhoging van 29.04.2019</i>                    | 238.984           |                   |
| <i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (operatie 1)</i>       | 1.183.737         |                   |
| <i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (operatie 2)</i>       | 1.433.314         |                   |
| Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen |                   |                   |
| <b>Op 30.06/31.12</b>                                      | <b>25.849.283</b> | <b>22.993.248</b> |

| Aantal eigen aandelen aangehouden door de Groep (B) | 30.06.2019      | 31.12.2018    |
|---|-----------------|---------------|
|   | <b>Op 01.01</b> | <b>40.347</b> |
| Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto        | -1.808          | -1.825        |
| <b>Op 30.06/31.12</b>                               | <b>38.539</b>   | <b>40.347</b> |

| Aantal aandelen in omloop (A-B)                            | 30.06.2019        | 31.12.2018                    |
|--|-------------------|-------------------------------|
|  | <b>Op 01.01</b>   | <b>22.952.901</b>             |
| Kapitaalverhoging  | 2.856.035         | 1.642.374                     |
| <i>Kapitaalverhoging van 02.07.2018</i>                    |                   | 1.642.374                     |
| <i>Kapitaalverhoging van 29.04.2019</i>                    | 238.984           |                               |
| <i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (operatie 1)</i>       | 1.183.737         |                               |
| <i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (operatie 2)</i>       | 1.433.314         |                               |
| Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen |                   |                               |
| Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto               | 1.808             | 1.825                         |
| <b>Op 30.06/31.12</b>                                      | <b>25.810.744</b> | <b>22.952.901<sup>1</sup></b> |

<sup>1</sup> Het aantal aandelen in omloop omvatten eveneens de bevoorrechte aandelen die op 30.06.2019 een aantal van 680.603 tellen (31.12.2018: 682.136). De wijziging kan verklaard worden door de conversie van 1.533 bevoorrechte aandelen in gewone aandelen in de loop van de eerste zes maanden van 2019.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 13. Resultaat per aandeel**

| <b>(x 1.000 EUR)</b>   | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>  | <b>74.560</b>     | <b>68.214</b>     |
| Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode  | 77.120            | 70.434            |
| Minderheidsbelangen  | -2.559            | -2.220            |
| <b>Resultaat op de financiële instrumenten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b> | <b>-32.222</b>    | <b>-1.239</b>     |
| Resultaat op de financiële instrumenten van de periode   | -32.222           | -928              |
| Minderheidsbelangen  | 0                 | -312              |
| <b>Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>            | <b>28.659</b>     | <b>30.612</b>     |
| Resultaat op de portefeuille van de periode  | 28.683            | 31.009            |
| Minderheidsbelangen  | -25               | -397              |
| <b>Nettoresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>                          | <b>70.997</b>     | <b>97.587</b>     |
| Nettoresultaat van de periode  | 73.580            | 100.516           |
| Minderheidsbelangen  | -2.584            | -2.929            |

| <b>Resultaat per aandeel (in EUR)</b>  | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoresultaat – aandeel Groep   | 70.996.675        | 97.586.784        |
| Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel | 23.094.406        | 21.308.702        |
| Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel Groep   | 3,23              | 3,20              |
| Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel Groep  | -1,40             | -0,06             |
| Portefeuilresultaat per aandeel - aandeel Groep  | 1,24              | 1,44              |
| <b>Nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep</b>  | <b>3,07</b>       | <b>4,58</b>       |

| <b>Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)</b>   | <b>30.06.2019</b>       | <b>30.06.2018</b>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Verwaterd nettoresultaat – aandeel Groep  | 72.080.518              | 97.326.847              |
| 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 | 24.516.545              | 22.732.004              |
| <b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep</b>   | <b>2,94<sup>1</sup></b> | <b>4,28<sup>2</sup></b> |

<sup>1</sup> Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties en de 32.542 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2019 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

<sup>2</sup> Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties en de 36.175 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2018 aangezien ze een verwaterende impact hebben.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 14. Consolidatiecriteria en -kring**

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen in de loop van het eerste halfjaar van 2019.

Consolidatiekring

| Naam en adres van de maatschappelijke zetel van de dochtervennootschappen voor 100% in het bezit van de Groep (globale consolidatie) | Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %) |
|--|---|
| <b>CAREINPRO NV</b><br>0663.738.831<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |
| <b>CURA INVEST NV</b><br>0465.524.972<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |
| <b>GECARE 1 NV</b><br>0720.629.826<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>GESTONE V NV</b><br>0722.901.804<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |
| <b>GESTONE VI NV</b><br>0722.902.495<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>LEX 85</b><br>0811.625.031<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |
| <b>LIGNE INVEST</b><br>0873.682.611<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |
| <b>MUZIKANTENWIJK BVBA</b><br>0539.837.068<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>PLOEGDRIES BVBA</b><br>0660.852.684<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>PROFILIA BVBA</b><br>0876.135.375<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>QUATRO BUILD NV</b><br>0885.032.255<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>RUSTHUIS MARTINA BVBA</b><br>0677.685.451<br>Woluwedal 58 1200 Brussel  | 100   |
| <b>STERN FIIS V</b><br>0722.900.319<br>Woluwedal 58 1200 Brussel   | 100   |

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

**Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen**

In het eerste halfjaar van 2019 waren er geen transacties met verbonden partijen in de zin van de IAS 34-norm en van artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014, andere dan deze beschreven in bijlage 44 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2018 (pagina 232 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018).

**3. Conformiteitsverklaring**

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019, 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, Maurice Gauchot en Benoit Graulich, Bestuurders,

verklaren dat voor zover hen bekend:

1. dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019 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 2019 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 2018).

**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 25.07.2019, 17:40 CET

**Voor alle informatie:**

**Gunther De Backer**

Head of External Communication & Investor Relations  
Tel.: +32 2 373 00 00  
[shareholders@cofinimmo.be](mailto:shareholders@cofinimmo.be)

**Kenneth De Kegel**

Communication & Shareholder Officer  
Tel.: +32 2 373 00 00  
[shareholders@cofinimmo.be](mailto:shareholders@cofinimmo.be)

**Over Cofinimmo:**

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van 4 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van meer dan 2 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van meer dan 130 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

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

Op 30.06.2019 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)



## 5. Bijlagen

### Bijlage 1: Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 8 Juli 2019

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

#### **Betreft: Waardering van 30 Juni 2019**

#### **Achtergrond**

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2019** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), het bedrijf PwC Enterprise Advisory cvba/srl (PwC) en JLL sprl/bvba schatten elk afzonderlijk een deel van de portfolio van kantoren en ander vastgoed. 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 Expertises 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.

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 vervalddag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

### **Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)**

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2019, 4.311.794.000 EUR.**

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2019, 4.139.339.000 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, gebouwen in renovatie, terreinen en gebouwen bestemd voor verkoop, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,04% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,26% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 96,47%.

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 1,31% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

|                                    | Investeringswaarde   | Reële waarde          | % Reële waarde |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| Zorgvastgoed                       | 2.340.167.000        | 2.250.289.000         | 54,36%         |
| Kantoren                           | 1.362.639.000        | 1.329.404.200         | 32,12%         |
| Vastgoed van de distributienetten. | 608.988.000          | 559.645.400           | 13,52%         |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>4.311.794.000</b> | <b>4.139.339.000*</b> | <b>100%</b>    |

\* afgerond op duizendtal

### Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2019 op 1.557.824.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.503.472.000 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS (\*\*)  
Director PwC

Ann SMOLDERS(\*)  
Partner PwC

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

### Opinie van C&W

C&W schat de investeringswaarde van het door C&W gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2019 op 2.299.852.000 en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.194.979.000 EUR.

Emeric Inghels, MRICS  
C&W Partner

### Opinie van JLL

JLL schat de investeringswaarde van het door JLL bvba en JLL Expertises gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2019 op 454.118.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 440.888.000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS  
JLL Director

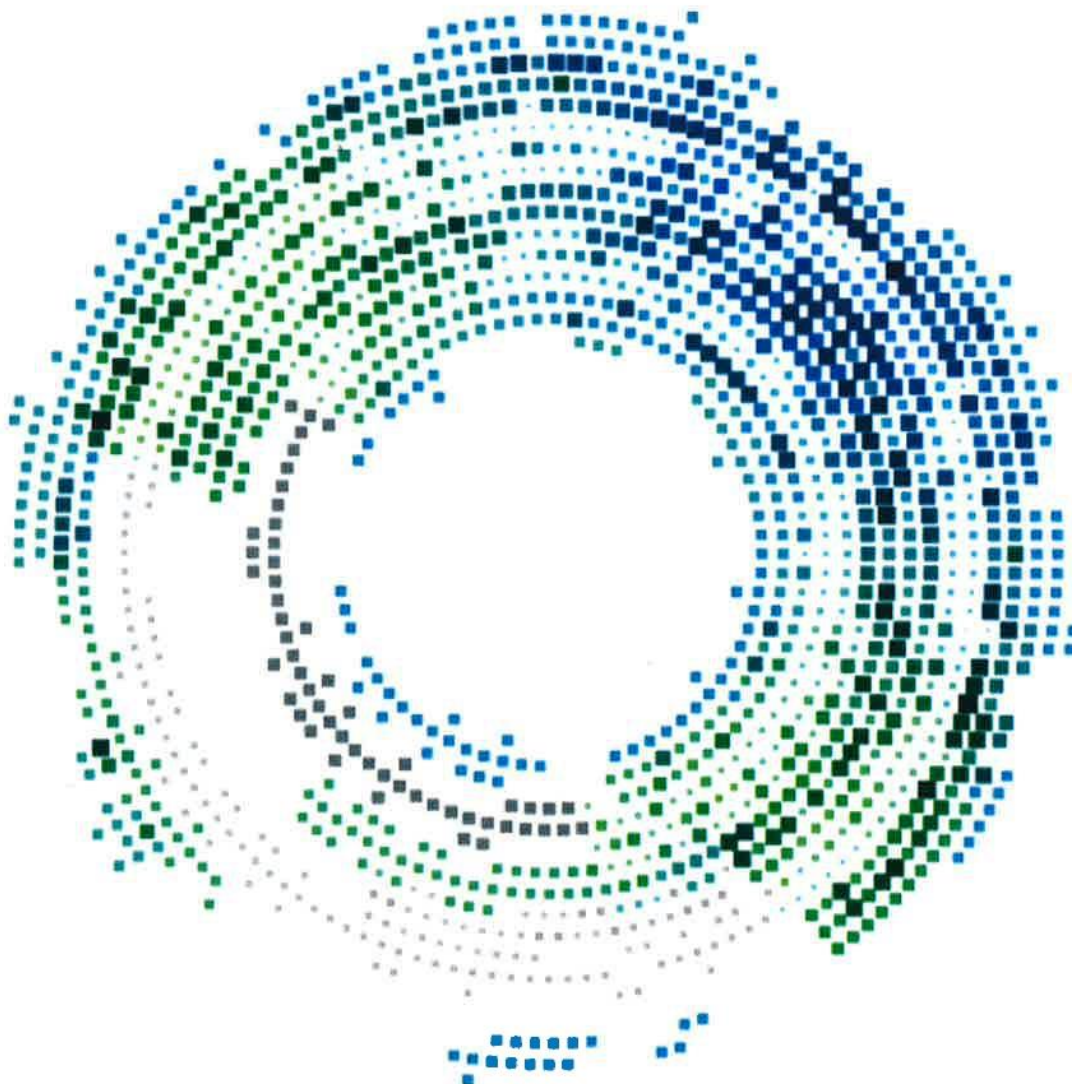
**PRICEWATERHOUSECOOPERS** Entrepise Advisory  
Coöperatieve Venootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Woluwe Garden, Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
Tel: +32 (0)710 42 11  
Fax: +32 (0) 710 42 99  
www.pwc.com

**Cushman & Wakefield Belgium N.V.**  
Rue Royale 197  
1000 Brussel  
Tel: +32 (0)2 510 08 34  
Fax: +32 (0)2 512 04 42  
www.cushmanwakefield.be

**JLL Expertises**  
Besloten Venootschap 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



## Bijlage 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 2019

## Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2019

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 2019, 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 4 448 miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 71 miljoen EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### Reikwijdte van de beoordeling

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

**Cofinimmo NV**

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2019

**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, 25 juli 2019

**De commissaris**

---

**Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA**

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited