

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

## Halfjaarlijks financieel verslag 2020

### Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) in lijn met de prognoses geformuleerd in april jongstleden:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 88 miljoen EUR (75 miljoen EUR op 30.06.2019), hetzij +18%
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021: 5,80 EUR per aandeel, in stijgende lijn ten opzichte van 2019

### Investerings in zorgvastgoed sinds 01.01.2020:

- 182 miljoen EUR aan investeringen tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar
- Met 2,6 miljard EUR (groei van 7% in zes maanden) vertegenwoordigt het zorgvastgoed 57% van de portefeuille die 4,5 miljard EUR heeft bereikt op 30.06.2020.

### Heroriëntering van de kantorenportefeuille in overeenstemming met de strategie:

- Verwerving van een kantoorgebouw met een medisch centrum in het Central Business District van Brussel ('CBD') voor 40 miljoen EUR
- Voorlopige oplevering van het Quartz-kantoorgebouw

### ESG:

- Oplevering van meerdere werven die bijdragen tot de verminderingdoelstelling van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 met 30%
- Steun aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector, meer bepaald op het niveau van de woonzorgcentra en ziekenhuizen

### Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 10,6% in het 1<sup>e</sup> halfjaar (hetzij 1,6% bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijgende operationele marge tot 83,1% (82,6% op 31.12.2019)
- Hoge bezettingsgraad: 97,5% (97,0% op 31.12.2019)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

### Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Bijna 143 miljoen EUR aan kapitaalverhogingen (inbrengen in natura en keuzedividend)
- Bijna 900 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen (op 01.07.2020) na afdekking van het uitgegeven handelspapier
- Geen belangrijke vervaldagen van de kredietlijnen meer vóór september 2021
- Afnemende gemiddelde rentevoet: 1,3% (1,4% op 31.12.2019)
- Lage schuldratio: 41,8% (41,0% op 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P

**Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo:** *“Ondanks de huidige gezondheids crisis zet Cofinimmo solide resultaten neer. Met een geïnvesteerd bedrag van 231 miljoen EUR in het halfjaar, inclusief de oplevering van meerdere werven die bijdragen tot onze doelstelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille te verlagen, heeft Cofinimmo nog steeds het voor 2020 voorziene investeringsbudget van 375 miljoen EUR als objectief. Bovendien zijn de twee kapitaalverhogingen van juni (keuzedividend en inbrengen in natura) voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR en de financiële transacties afgehandeld in het halfjaar, troeven die Cofinimmo geniet om haar strategie uit te voeren. Met een schuldgraad van 41,8% toont Cofinimmo een sterke solvabiliteit. Dit is een waardevolle troef in de uitdagende actuele context.”*

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

1.	Tussentijds beheersverslag .....	3
1.1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2020 .....	3
1.2.	Geconsolideerde kerncijfers .....	5
1.3.	Evolutie van de portefeuille .....	7
1.4.	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1 <sup>e</sup> halfjaar 2020 .....	9
1.5.	Gebeurtenissen na 30.06.2020 .....	19
1.6.	Operationele resultaten.....	22
1.7.	Vastgoedportefeuille op 30.06.2020 .....	24
1.8.	Investeringsprogramma 2020 .....	27
1.9.	Beheer van de financiële middelen .....	29
1.10.	Informatie betreffende de aandelen en obligaties.....	35
1.11.	Environment, Social and Governance (ESG) .....	37
1.12.	Corporate Governance .....	39
1.13.	Belangrijkste risico's en onzekerheden .....	40
1.14.	Agenda van de aandeelhouder.....	41
2.	Verkorte financiële overzichten .....	42
2.1.	Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR) .....	42
2.2.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR) .....	44
2.3.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR) .....	47
2.4.	Berekening van de schuldratio.....	48
2.5.	Tabel van het kasstroomoverzicht .....	49
2.6.	Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen (x 1.000 EUR) .....	50
2.7.	Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten.....	52
3.	Conformiteitsverklaring.....	74
4.	Informatie over de prognostische verklaringen .....	74
5.	Bijlagen .....	76
5.1.	Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.....	76
5.2.	Bijlage 2 : Verslag van de Commissaris .....	82
5.3.	Bijlage 3: Voorafgaande mededeling aan de FSMA overeenkomstig artikel 37 §1 van de Wet van 12.05.2015 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen .....	85

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

## 1. Tussentijds beheersverslag

### 1.1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2020

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft Cofinimmo de missie om 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.

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19 pandemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

Vanaf 09.03.2020 heeft het uitvoerend comité van Cofinimmo haar medewerkers aangemoedigd om over te schakelen op telewerk voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid ter plaatse vergen. Het is een reeds ingeankerde oplossing die de medewerkers van de vennootschap ruimschoots gebruiken en die geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. Deze maatregel werd nog versterkt, en nadien aangepast, om overeen te stemmen met de beslissingen van de autoriteiten.

De operationele teams van de groep blijven in nauw contact met de huurders om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In het kader van de huidige gezondheids crisis heeft Cofinimmo haar prognoses voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep vanaf april jl. voorzichtig herzien. Zij bevestigt deze prognoses. In deze context heeft Cofinimmo reeds 2 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt, om de twijfels weer te geven over het huidige vermogen van bepaalde huurders om hun huurgelden te betalen, en zonder afbreuk te doen aan de uitkomst van de besprekingen met deze huurders.

De lockdownmaatregelen van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 hebben de lopende werven en investeringsdossiers slechts in zeer beperkte mate beïnvloed. Sinds half mei heeft Cofinimmo ondanks de uitdagende actuele context de uitvoering van haar groeistrategie kunnen hervatten en heeft zij nog steeds het voor 2020 voorziene investeringsbudget van 375 miljoen EUR als objectief. De investeringen van het 1<sup>e</sup> halfjaar bedragen 231 miljoen EUR. Dit omvat de oplevering van meerdere werven die bijdragen tot de verminderingsdoelstelling van de energie-intensiteit van de portefeuille met 30% tegen 2030.

In het zorgvastgoed heeft de groep haar portefeuille nog verder uitgebreid met talrijke verwervingen en opleveringen van bouwprojecten voor een totaalbedrag van 182 miljoen EUR in het 1<sup>e</sup> halfjaar. De meest opmerkelijke transactie werd in juni gerealiseerd met de verwerving van zes zorgsites (inbrengen in natura) voor 105 miljoen EUR. Op 30.06.2020 vertegenwoordigen de zorgactiva (2,6 miljard EUR, een groei van 7% in zes maanden) 57% van de portefeuille van de groep die nu 4,5 miljard EUR bedraagt.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie verder. Deze bestaat erin het evenwicht tussen de verschillende subsectoren in de portefeuille te herstellen ten voordele van kwalitatief hoogstaande gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). De verwerving van het Troon 100-gebouw en de voorlopige oplevering van het Quartz-gebouw versterken de positie van Cofinimmo in het CBD. Daarnaast heeft Cofinimmo ook de vastgoedrechten van activa in de gedecentraliseerde zone van Brussel verkocht en een overeenkomst ondertekend voor de verkoop van een ander vastgoed in de periferie.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Inzake financiering hebben meerdere transacties bijgedragen tot de verbetering van de balansstructuur en de vervaldagkalender van de financiële schulden die geen belangrijke vervaldag meer bevat vóór september 2021. Naast de kapitaalverhogingen voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR (inbrengen in natura en keuzedividend) heeft Cofinimmo nieuwe kredietlijnen afgesloten voor meer dan 800 miljoen EUR en de vervaldag van het gesyndiceerd krediet naar 2025 (voorheen 2024) verschoven. Op 01.07.2020 beschikte Cofinimmo over bijna 900 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de kredietlijnen, na afdekking van het uitgegeven handelspapier.

Dankzij de dynamiek van de Groep op het vlak van investeringen en financiering (afnemende gemiddelde rentevoet tot 1,3%) en het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,6% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge verhoogd tot 83,1%), werd op 30.06.2020 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 88 miljoen EUR gerealiseerd, wat in lijn is met de in april jl. geformuleerde prognoses<sup>1</sup> (in vergelijking met 75 miljoen EUR op 30.06.2019) voornamelijk dankzij de opname van de verwervingen in de perimeter en de vermindering van de operationele kosten verbonden aan de verkochte kantoorgebouwen. Dit resultaat omvat de steun die in april jl. werden aangekondigd aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector, meer bepaald op het vlak van woonzorgcentra en ziekenhuizen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep bedraagt 3,40 EUR per aandeel (in lijn met de prognoses, tegenover 3,23 EUR op 30.06.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en juni 2020.

Het nettoresultaat - aandeel Groep bedraagt 60 miljoen EUR (2,31 EUR per aandeel) op 30.06.2020, tegenover 71 miljoen EUR (3,07 EUR per aandeel) op 30.06.2019. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep en de variaties in de waarde van de vastgoedbeleggingen, de afdekkingsinstrumenten, goodwill, t.t.z. non-cash variaties tussen het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020.

Met een schuldgraad van 41,8% op 30.06.2020 (die weinig evolueerde sindsdien) vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 werd bevestigd op 20.04.2020) een sterke solvabiliteit. Dit is een waardevolle troef om de huidige crisis het hoofd te bieden (informatie met betrekking tot de risico's en onzekerheden ten gevolge van het coronavirus COVID-19 wordt in sectie 1.13 opgenomen).

<sup>1</sup> Zie persberichten van 09.04.2020 en van 28.04.2020. Zie ook sectie 1.13 van dit halfjaarlijks financieel verslag.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.2. Geconsolideerde kerncijfers**

**1.2.1. Algemene gegevens**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.460	4.247
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Vastgoedresultaat	122.841	108.440
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	100.208	86.830
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	88.206	74.560
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-18.029	-32.222
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-10.379	28.659
Nettoresultaat - aandeel Groep*	59.798	70.997
Operationele marge*	83,1%	82,2%
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* <sup>1</sup>	0,95%	0,97%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten <sup>2</sup> (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	97,5%	97,0%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>	6,1%	6,2%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>5</sup>	5,8%	5,8%
Schuldgraad <sup>6</sup>	41,8%	41,0%
Gemiddelde schuldenlast* <sup>7</sup>	1,3%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

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

<sup>1</sup> Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd 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 huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

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

<sup>5</sup> Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten niet afgetrokken), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

<sup>6</sup> Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden / Totaal der activa).

<sup>7</sup> Bankmarges inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep

(in EUR)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep</b>	<b>3,40</b>	<b>3,23</b>
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-0,70	-1,40
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-0,40	1,24
<b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>	<b>2,31</b>	<b>3,07</b>

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	92,95	89,42
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	97,89	94,30

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	92,88	89,32
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	97,81	94,11

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2019 en op 30.06.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 22.995 eigen aandelen van het 'stock option plan' daarentegen werden in 2020 in de berekening van bovengenoemde indicator opgenomen (in tegenstelling tot 27.345 in 2019) aangezien ze een verwaterende impact hebben.

<sup>1</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>2</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

(in EUR per aandeel)	30.06.2020	30.06.2019
EPRA Resultaat*	3,40	3,23
EPRA Verwaterd Resultaat*	3,40	3,23
(in EUR per aandeel)	30.06.2020	31.12.2019
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	99,81	100,69
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	96,06	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nieuwe indicator)	106,76	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nieuwe indicator)	99,36	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nieuwe indicator)	94,32	95,36
	30.06.2020	31.12.2019
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,7%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,7%	5,6%
EPRA Huurleegstand*	2,6%	3,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,0%	22,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	17,1%	18,0%

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties op 30.06.2020, 31.12.2019 en 30.06.2019 niet opgenomen in de berekening van EPRA Verwaterd Resultaat, EPRA NAW, EPRA NNNAW, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV aangezien zij geen verwaterende impact hadden.

**1.3. Evolutie van de portefeuille**

Sector	Investeringen tijdens 1 <sup>e</sup> halfjaar 2020	Desinvesteringen tijdens 1 <sup>e</sup> halfjaar 2020	Investeringen tijdens 2 <sup>e</sup> kwartaal 2020	Desinvesteringen tijdens 2 <sup>e</sup> kwartaal 2020	Reële waarde op 30.06.2020	Referentie
Zorgvastgoed	182 miljoen EUR	-	167 miljoen EUR	-	2,6 miljard EUR	1.4.1 à 1.4.5
Distributienetten	1 miljoen EUR	3 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	1.4.6
Kantoren	48 miljoen EUR	26 miljoen EUR	1 miljoen EUR	26 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	1.4.7
<b>TOTAAL</b>	<b>231 miljoen EUR</b>	<b>30 miljoen EUR</b>	<b>170 miljoen EUR</b>	<b>28 miljoen EUR</b>	<b>4,5 miljard EUR</b>	/

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

De opdeling van de portefeuille per activiteitensector en per subsector is de volgende :

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
<b>Zorgvastgoed</b>		<b>18.600</b>	<b>57%</b>
	Zorgcentra - Cure <sup>1</sup>	2.300	7%
	Eerstelijnszorg <sup>2</sup>	-	2%
	Zorgcentra - Care <sup>3</sup>	16.300	46%
	Overige <sup>4</sup>	-	2%
<b>Vastgoed van distributienetten</b>		-	<b>12%</b>
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
<b>Kantoren</b>		-	<b>30%</b>
	Brussel CBD	-	15%
	Brussel gedecentraliseerd	-	8%
	Brussel periferie	-	3%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	3%

De opdeling per land ziet er als volgt uit :

Land	Reële waarde (%)
België	66%
Frankrijk	12%
Nederland	10%
Duitsland	12%
Spanje <sup>5</sup>	<1%

<sup>1</sup> Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken

<sup>2</sup> Eerstelijnszorgcentra.

<sup>3</sup> Woonzorgcentra, assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

<sup>4</sup> Sport- en wellnesscentra.

<sup>5</sup> Het bouwproces van een woonzorgcentrum in meerdere Spaanse steden is lopende. Op 30.06.2020 vertegenwoordigt het zorgvastgoed in Spanje 0,5% van de globale geconsolideerde vastgoedportefeuille (in reële waarde) van de groep.



### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020

##### 1.4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 107 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 107 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2020: 1.326 miljoen EUR (78 sites)**

De Belgische zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. In de loop van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 107 miljoen EUR.

##### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van zes zorgsites in België via inbrengen in natura**

Op 10.06.2020 heeft Cofinimmo een overeenkomst gesloten betreffende de verwerving van zes zorgsites in België via inbreng in natura van de aandelen van zes vennootschappen. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgelegd aan circa 105 miljoen EUR, terwijl de inbrengen in natura 98.520.698,88 EUR bedroegen. In dat kader werden 825.408 nieuwe aandelen uitgegeven (zie sectie 1.9.1.2 hierna).



Woonzorgcentrum Puthof – Borgloon (BE)



Woonzorgcentrum Keiheuvel – Balen (BE)

De sites hebben samen een totale bovengrondse oppervlakte van meer dan 38.000 m<sup>2</sup> en een capaciteit van 562 eenheden. Ze zijn verspreid over Vlaanderen. De gebouwen van deze portefeuille hebben een goede gemiddelde energie-intensiteit. Ze werden gebouwd met moderne en duurzame materialen. De meeste gebouwen zijn uitgerust met zonnepanelen en innovaties om het comfort van de bewoners te verhogen: hoogrendementsbeglazing, een geavanceerd ventilatiesysteem met dubbele flux voor luchtaanvoer en -afvoer (ventilatiesysteem D), hergebruik van regenwater, LED-verlichting, dakisolatie en waterverzachters zijn slechts enkele van de uitrustingen die ertoe bijdragen dat deze gebouwen een beperkte CO<sub>2</sub>-voetafdruk hebben. Bovendien wordt overwogen om bijkomende zonnepanelen op sommige sites te plaatsen waardoor het energieverbruik nog kan verminderen. Alle activa zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en liggen in het groen of hebben een tuin.

Met Orelia Zorg NV verwelkomt Cofinimmo een nieuwe uitbater in haar portefeuille. Deze groep is gespecialiseerd in ouderenzorg en heeft al meer dan 40 jaar ervaring zowel in het bouwen van woonzorgcentra als in de uitbating ervan. Van bij de conceptfase wordt al nagedacht over de optimale architectuur om het comfort van de bewoners en medewerkers te verhogen. Orelia Zorg NV investeert voortdurend in de uitbreiding van kennis over zorg en ondersteunende technieken zodat er ruimte wordt gecreëerd voor zorginnovatie. Het stelt meer dan 500 mensen te werk. In 11 woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen krijgen bijna 900 residenten de beste zorgen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Voor alle zes activa werden triple netto<sup>1</sup> overeenkomsten van 27 jaar afgesloten met de hiervoor vermelde uitbater. De huurgelden worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn is met de huidige marktvoorwaarden, en de kwaliteit van de sites.

**1.4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk**

- **Investeringen tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 26 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 26 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2020: 398 miljoen EUR (49 sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 398 miljoen EUR en financiële leasingvorderingen voor 21 miljoen EUR. Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo er voor 26 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Terugkoop van de deelneming van de groep Orpea in Cofinea I**

Op 05.06.2020 ging Cofinimmo over tot de terugkoop van de deelneming van Orpea in de aanverwante vennootschap Cofinea I SAS voor een totaalbedrag van bijna 8 miljoen EUR. Overeenkomstig artikel 37 §1 van de Wet van 12.05.2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, werd de operatie voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de FSMA. Voortaan bezit Cofinimmo 100% van het kapitaal van deze Franse dochtervennootschap die een vastgoedbelegging bezit, gewaardeerd aan ongeveer 24 miljoen EUR, waaraan een investeringskrediet van 9 miljoen EUR is verbonden.

Ter herinnering: de groep Orpea en de Cofinimmo groep verwierven in 2012 via hun joint ventures Cofinea I SAS de muren van de EPHAD 'Les Musiciens' in het 19<sup>e</sup> arrondissement van Parijs<sup>2</sup>. Cofinea I is een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% en de groep Orpea de resterende 49% van het kapitaal bezaten.

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

<sup>2</sup> Zie ook het persbericht van 24.04.2012.

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 10 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2020: 301 miljoen EUR (41 sites)**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 301 miljoen EUR. Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 10 miljoen EUR.

#### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk**



De uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk, tussen Delft en Den Haag, werd op 13.02.2020 opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf midden oktober 2018 een perceel grond voor dit actief<sup>1</sup>. Het gebouw beschikt over kamers en consultatiezalen, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 4.000 m<sup>2</sup>, en over ongeveer 130 parkeerplaatsen op het gelijkvloers. Het budget van de werken beliep ongeveer 11 miljoen EUR (grond inbegrepen). De instelling wordt uitgebaat door Bergman Clinics, waarmee Cofinimmo een triple net<sup>2</sup> huurovereenkomst van 15 jaar afsloot. Het brutohuurrendement is meer dan 6%.

Er zijn verbeteringen aangebracht om het energieverbruik van het gebouw te verminderen; er werden 162 zonnepanelen op het dak geplaatst en er wordt uitsluitend met LED-lampen verlicht die energiezuiniger zijn.

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

Op 14.05.2020 verwierf Cofinimmo via een van haar dochtervennootschappen een woonzorgcentrum in Den Haag voor circa 14 miljoen EUR. Dit bedrag omvat de waarde van het bestaande gebouw en het budget van de uit te voeren werken.

Het verworven gebouw is een voormalig woonzorgcentrum met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 5.100 m<sup>2</sup> dat dateert uit 1986 en gelegen is in een residentiële wijk van Den Haag, de hoofdstad van de provincie Zuid-Holland waar ook de Nederlandse regering en het parlement zijn gevestigd. Het woonzorgcentrum is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer via het nabij gelegen station Den Haag Centraal.

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 22.10.2018.

<sup>2</sup> De verzekeringen, belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Cofinimmo koos ervoor de site volledig te laten renoveren inclusief een kleine uitbreiding achteraan het gebouw. Hierdoor kunnen bepaalde bouwmaterialen hergebruikt en de grondstoffen rationeler gebruikt worden, wat tot een aanzienlijk lagere milieu-impact dan nieuwbouw zal leiden. De werken zullen een modern en duurzaam woonzorgcentrum van bijna 5.400 m<sup>2</sup> met 87 bedden voor zware zorgbehoevenden opleveren. Er is een restaurant in het gebouw voorzien dat eveneens toegankelijk zal zijn voor de bezoekers.



Moderne technieken en duurzame materialen zullen bijdragen tot een beperkte CO<sub>2</sub>-voetafdruk van het gebouw. Nieuwe hoogrendementsbeglazing, energiezuinige installaties zoals warmtepompen en LED-verlichting, een vernieuwd dak met isolatie en zonnepanelen zullen er eveneens toe bijdragen dat het gebouw een energielabel A (voorheen niveau D) zal toegekend krijgen.

Om deze renovatiewerken te realiseren heeft Cofinimmo een turnkey aannemingsovereenkomst met Formabouw B.V. gesloten. De werken (waarvoor een budget van circa 10 miljoen EUR is voorzien) zullen eerstdaags van start gaan en zouden naar verwachting in september 2021 opgeleverd worden.

In het gebouw zullen behandelingen aangeboden worden aan patiënten/residenten met middelhoge tot hoge zorgbehoefte. Het gebouw wordt levensbestendig gemaakt waardoor kamers aangepast zijn voor zwaardere behandelingen en patiënten/residenten er kunnen blijven wonen ongeacht hun zorgbehoefte. Zij zullen er verzorgd worden door een multidisciplinair behandelteam onder leiding van een specialist ouderengeneeskunde.

Het gebouw is reeds volledig voorverhuurd aan Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW zorg). De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst heeft een looptijd van 15 jaar, die zal ingaan vanaf de oplevering van de werken. De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 5,5% bedragen.

HWW zorg beschikt over 11 locaties (woonzorgcentra) in heel Den Haag. Een aantal van deze locaties is tevens thuis- en uitvalsbasis voor een deel van de wijkzorgteams.

HWW zorg is een wijkgerichte zorgorganisatie. Zij zitten bij de patiënt/resident in de buurt. Een team dat bekend is met de omgeving biedt zorg op maat. Daarbij zijn de wensen en verwachtingen van de patiënt/resident het uitgangspunt. HWW zorg wil dat iedereen kan leven op de manier die het best bij hem of haar past. Of dat nu thuis of in een woonzorgcentrum is.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.4. Zorgvastgoed in Duitsland**

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 28 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 25 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2020: 518 miljoen EUR (39 sites)**

De Duitse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 518 miljoen EUR. Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 28 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst**

De bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst, een stad die ideaal gelegen is op 15 km van Düsseldorf en op 45 km van Keulen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, zijn inmiddels beëindigd. De administratieve voorwaarden voor de verwerving van dit gebouw werden opgeheven en het werd op 10.04.2020 in de perimeter van Cofinimmo opgenomen.

Ter herinnering : Cofinimmo ondertekende midden oktober 2018 een overeenkomst voor de verwerving van dit actief in aanbouw<sup>1</sup>. De kliniek is gespecialiseerd in de behandeling en begeleiding van patiënten met een depressie of burn-out. Zij telt een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 70 bedden en 20 plaatsen in de dagkliniek. Het investeringsbedrag beliep ongeveer 22 miljoen EUR.

Vanuit technisch standpunt werd de kliniek gebouwd overeenkomstig ambitieuze milieuvorschriften. Het gebouw werd gemetseld met bakstenen. Het is voorzien van PVC-ramen en een groen dak. Het maakt deel uit van een plan voor buitenaanleg met bomen en groen. De warmte wordt geproduceerd d.m.v. gascondensatieketels in combinatie met een warmtekrachtkoppeling . Alle elektrische installaties voldoen aan de Duitse energie-efficiëntie-eisen volgens de VDE-normen. De finale energie-intensiteit werd geschat op 116 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, hetzij 48% minder dan de huidige benchmark voor dit soort gebouwen in Duitsland.

De instelling wordt uitgebaat door de groep Oberberg die een uitstekende reputatie heeft in de gezondheidszorg en die negen klinieken op acht sites beheert. Deze klinieken zijn gewijd aan de behandeling van personen met psychiatrische aandoeningen zoals depressie, verslaving, burn-out en angst- en paniekstoornissen. De psychiatrische kliniek in Kaarst is het eerste actief in de portefeuille van Cofinimmo dat wordt uitgebaat door de groep Oberberg.

De huurovereenkomst is van het type Dach und Fach<sup>2</sup> en werd voor een vaste looptijd van 20 jaar ondertekend. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is meer dan 6%.

- **Verwerving van een nieuwe zorgsite in Bickenbach**

De groep Cofinimmo kondigde op 29.06.2020 aan overeenkomsten te hebben gesloten om onder voorwaarden een door Alloheim gehuurd woonzorgcentrum, ten zuiden van Frankfurt, te verwerven. De conventionele waarde van de site bedraagt ongeveer 16 miljoen EUR. De voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard) zouden in de eerstvolgende weken opgeheven zijn.

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 23.10.2018.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Het woonzorgcentrum ligt in Bickenbach, bij Darmstadt, ten zuiden van Frankfurt, in de deelstaat Hessen. In een straal van 10 km rond het gebouw wonen meer dan 150.000 inwoners. Het pand werd gebouwd in 2011, heeft een bovengrondse oppervlakte van bijna 6.000 m<sup>2</sup> en telt 145 bedden. Het gebouw ligt op wandelafstand van het treinstation. Het beschikt over een goede energieprestatie. Een centrale verwarming op gas en een verluchttingsinstallatie met warmterecuperatie versterken het duurzame karakter van het gebouw.

Een nieuwe huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'<sup>1</sup> is getekend voor een vaste looptijd van 23 jaar. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 5% bedragen.

De site is uitgebaat door Alloheim. Deze uitbater is met 223 woonzorgcentra, meer dan 77 locaties met assistentiewoningen en ruim 20.000 personeelsleden een van de drie grootste spelers in Duitsland en een bestaande partner van Cofinimmo. De twee groepen begonnen hun samenwerking in 2018 toen Cofinimmo een woonzorgcentrum in Niebüll verwierf.

Alloheim biedt hoogwaardige diensten aan in de verpleging van verschillende leeftijdsgroepen en in het begeleid wonen voor senioren. De groep beschikt over uitstekende verpleegkundige vaardigheden die naast de intramurale en mobiele zorg voor senioren die ook een uitgebreid aanbod aan speciale zorgdiensten omvatten.

De groep is een van de pioniers in de Duitse zorgsector. De eerste Alloheim residentie in Bad Marienberg werd in 1973 opgericht. Sindsdien is Alloheim voortdurend gegroeid door de bouw van eigen woningen of de overname van bestaande woningen die voldoen aan hun kwaliteits- en prestatieprofiel.

#### **1.4.5. Zorgvastgoed in Spanje**

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 10 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.06.2020: 21 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille voor een reële waarde van 21 miljoen EUR. Deze omvat de drie sites sinds 2019 in aanbouw in Galicië en in Murcia en de grondreserve die tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 in Catalonië werd verworven.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.6. Vastgoed van distributienetten**

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 3 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.06.2020: 557 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 557 miljoen EUR. Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR en werd voor 3 miljoen EUR gedesinvesteerd.

**1.4.6.1. Pubstone**

- **Addenda met betrekking tot de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2020 hebben Cofinimmo en AB InBev addenda met betrekking tot de Pubstone-portefeuille gesloten. Deze overeenkomsten zijn volledig in lijn met de door Cofinimmo genomen hypothesen in het kader van haar prognoses betreffende het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep die op 28.04.2020 werden gepubliceerd (zie sectie 2 van het persbericht van 28.04.2020).

- **Verkoop van 12 cafés en restaurants in de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 verkocht de Cofinimmo Groep 12 cafés/restaurants van de Pubstone BE-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 4 miljoen EUR, een bedrag boven de laatste reële waarde van de activa.

**1.4.6.2. Cofinimur I**

Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 was er voor Cofinimur I geen variatie in de perimeter.

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.4.7. Kantoren

- **Investerings tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 48 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar 2020: 26 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 2<sup>e</sup> kwartaal 2020: 26 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2020: 1.339 miljoen EUR (77 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 investeerde Cofinimmo er 48 miljoen EUR en desinvesteerde het voor een bedrag van 26 miljoen EUR.

#### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo breidt uit in het CBD met een kantoorgebouw met medisch centrum**

Op 04.03.2020, verwierf 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van het kantoorgebouw Troon 100, in het Brusselse Central Business District ('CBD'). De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgelegd op ongeveer 40 miljoen EUR.



Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Troonstraat en de Idaliestraat, in de Leopoldswijk van Brussel. De site grenst aan Troon 98, een kantoorgebouw waarvan Cofinimmo reeds eigenaar is. Het pand ondergaat zware renovatiewerken om kwaliteit en comfort te kunnen bieden aan de toekomstige gebruikers. Een deel van de werken is reeds opgeleverd. De resterende werken zullen tijdens het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2020 opgeleverd worden. Het gebouw biedt een oppervlakte van meer dan 7.200 m<sup>2</sup>, verdeeld over een gelijkvloers en zeven verdiepingen. 2.000 m<sup>2</sup> is reeds verhuurd voor 18 jaar aan het

Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) voor de activiteiten van haar Medisch Centrum Park Leopold. Deze ziekenhuisgroep met uitstekende reputatie voorziet in behandelingen in alle medische en chirurgische domeinen, met uitzondering van hartchirurgie en interventionele cardiologie. CHIREC beheert verschillende sites in en rond Brussel.

Het pand ligt op wandelafstand van het treinstation Brussel Luxemburg, het metrostation Troon en verschillende bushaltes, waardoor het uitstekend bereikbaar is. Bovendien liggen ook de Europese Instellingen op een steenworp. Het gebouw werd gerenoveerd met de snel evoluerende stadsmobiliteit in het achterhoofd. Aldus beschikken de fietsers over ongeveer evenveel parkeerplaatsen als de automobilisten, en hebben zij toegang tot bijhorende faciliteiten zoals volledig ingerichte doucheruimtes. De kantoren zijn moduleerbaar en dus flexibel in functie van de wensen van de gebruikers. Er is ook ruimte voorzien voor een restaurant met terras.

Tijdens de werken werd er eveneens aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie van het gebouw en aan de toepassing van energievriendelijke oplossingen. Zo worden onder meer moderne



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

glaspartijen voorzien, alsook nieuwe isolatie van het dak en ledverlichting in alle ruimtes. Het gebouw beoogt na renovatie een EPB-certificaat van niveau B+. Met deze aankoop bekrachtigt Cofinimmo haar ESG-doelstellingen.

Na volledige verhuring zal het brutohuurrendement meer dan 4% bedragen.

- **Bourget 40**

Sinds 01.03.2020 is het kantoorgebouw Bourget 40, gelegen Bourgetlaan 40 in de Brusselse gedecentraliseerde zone, verhuurd aan FedEx die de volledige 13.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte die de site biedt, in gebruik neemt.

- **Verkoop van het gebouw gelegen Leuvensesteenweg 325**

Op 20.04.2020 heeft Cofinimmo een onderhandse overeenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van een kantoorgebouw gelegen Leuvensesteenweg 325 in de Brusselse periferie, voor ongeveer 4 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt de laatste reële waarde (op 31.03.2020) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van de overeenkomst. De notariële acte zal in de loop van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 ondertekend worden. Het gebouw biedt bijna 6.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het wordt door meerdere huurders in gebruik genomen en heeft een gedeeltelijke leegstand.

- **Verkoop van de vastgoedrechten van de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen**

Op 25.06.2020 ondertekende Cofinimmo de akte die haar in staat stelt een erfpacht van 99 jaar op te stellen voor de kantoorgebouwen Serenitas<sup>1</sup> en Papiermolen<sup>2</sup> ten voordele van BPI Real Estate Belgium. Zoals op 24.12.2018 werd aangekondigd, belooft het bedrag voor de verkoop van de rechten op deze gebouwen, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, 27 miljoen EUR. Dit is een bedrag dat hoger is dan de laatste reële waarde (op 30.09.2018) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden vóór sluiting van de overeenkomsten.

---

<sup>1</sup> Gelegen Van Nieuwenhuyselaan 2 en 6 te 1160 Auderghem.

<sup>2</sup> Gelegen Papiermolenstraat 55 te 1160 Auderghem.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.8. Publiek-Private Samenwerking**

– **NEO II-project te Brussel**

Ter herinnering (zie persbericht van 28.04.2020):

- 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 op het Heizelplateau, ten noorden van Brussel, naast het Atomium.
- Aangezien de offerte van het consortium verlopen is sinds midden december 2019 en de medeaanbesteders van het project begin 2020 uitstel van de onderhandelingen tot september 2020 hebben gevraagd, zou de ondertekening van de overeenkomsten, die gepland was voor begin 2019, ten vroegste eind 2020 kunnen plaatsvinden. In voorkomend geval zouden de bouwwerken van start kunnen gaan na het verkrijgen van de vergunningen, ten vroegste in 2022, en zouden drie jaar duren. De operationele fase van het congrescentrum met een vaste looptijd van 20 jaar zou na afloop van de bouwwerken vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat ingaan.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2020**

**1.5.1. Voorlopige oplevering van het kantoorgebouw Quartz**

Op 23.06.2020 vond de voorlopige oplevering van het iconische kantoorgebouw Quartz, gelegen aan de Kunstlaan in het Central Business District van Brussel ('CBD') plaats. Ter herinnering: Nadat het pand vrijkwam in januari 2017, werd het volledig afgebroken om plaats te maken voor een nieuwbouw. Het gebouw is, gebaseerd op een transparante architectuur, voorzien van integrale glasevels voor het optimaal comfort van de gebruikers met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanuit de Jozef II-straat. Het Quartz-gebouw telt bijna 9.200 m<sup>2</sup> moderne en moduleerbare kantoren en biedt polyvalente ruimten, verspreid over acht verdiepingen. De verdiepingen hebben een uitzonderlijke vrije hoogte (drie meter), waardoor de gebruikers maximaal van daglicht kunnen genieten. Op het dak is eveneens een terras aangelegd. De totale kostprijs van de werken beloopt 23 miljoen EUR.



Naast de innoverende architectuur, beantwoordt het Quartz-gebouw eveneens aan de hoogste eisen wat kwaliteit en duurzaamheid betreft. Het heeft trouwens reeds een BREEAM-certificering 'Excellent' behaald voor de ontwerpfase. Deze certificering beoogt Cofinimmo eveneens voor de bouw, met name dankzij de ramen met driedubbele beglazing, het krachtig verwarmings- en ventilatiesysteem, het ultra-efficiënte verlichtingsconcept met helderheidsdetectie en het volledig flexibele gebouwenbeheersysteem.

Het nieuwe gebouw brengt voortaan de zetel van de European Free Trade Association (EFTA), de EFTA Surveillance Authority (ESA) en het Financial Mechanism Office (FMO) onder. De bezetting vond plaats op 01.07.2020 ; Het vruchtgebruik, met een looptijd van 15 jaar, zal op 01.01.2021 ingaan.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.5.2. Oplevering van een eerstelijnszorgcentrum te Bergeijk (Nederland)**

Op 30.06.2020 werd een eerstelijnszorgcentrum te Bergeijk, op ongeveer 20 km van Eindhoven, opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf dit voormalige bankkantoor met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 3.400 m<sup>2</sup> op 12.09.2019<sup>1</sup> voor meer dan 5 miljoen EUR. Zij nam de financiering van de omvormingswerken voor een totaalbedrag van meer dan 2 miljoen EUR op zich in het kader van een 'turn-key'-overeenkomst. De renovatie omvatte onder meer het vernieuwen van de technische installaties van het gebouw en de inrichting van consultatieruimtes voor de verschillende zorgverstrekkers. De huurovereenkomsten zijn ingegaan op 01.07.2020. In totaal is reeds 85% van het gebouw verhuurd aan verschillende zorgverstrekkers. Het gaat om dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 15 jaar. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

**1.5.3. Verwerving van een zorgcomplex te Bergen op Zoom (Nederland)**

Op 03.07.2020 kondigde de Cofinimmo groep de verwerving van het zorgcomplex 'Residentie Moermont' te Bergen op Zoom voor een bedrag van 46 miljoen EUR aan.



Residentie Moermont ligt aan de rand van Bergen op Zoom, in de nabijheid van buurtwinkels en parken. Het is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bergen op Zoom, een historische stad met bijna 70.000 inwoners ligt in de provincie Noord-Brabant, in het grensgebied van Zeeland en België.

Het gebouw dateert van 2010 en geniet een energielabel A. Het biedt meer dan 220 zorgeenheden, verspreid

over een bovengrondse oppervlakte van meer dan 16.000 m<sup>2</sup>. Het betreft een flexibele herindeelbare constructie die verwarmd wordt met een warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO). Centraal in het gebouw bevinden zich o.a. ook een restaurant, een kapsalon, een kleine winkel, een internetcafé en een bioscoop.

In het intramuraal<sup>3</sup> zorgcomplex wordt zorg kleinschalig en persoonlijk geboden met name aan ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische achtergrond. Bovendien is er eveneens dagopvang voorzien.

Cofinimmo verwierf het zorgcomplex 'Residentie Moermont' via haar dochteronderneming Superstone 2 NV voor 46 miljoen EUR. Het gebouw is verhuurd aan Stichting tanteLouise via een 'dubbel netto'<sup>2</sup> overeenkomst met een resterende looptijd van 14 jaar. De huurprijs wordt geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 13.09.2019 op de website.

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

<sup>3</sup> Komt overeen met de Belgische term woonzorgcentrum.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Stichting tanteLouise is, met 17 woonzorglocaties in de regio West-Brabant, een belangrijke regionale speler. De organisatie behoort op het gebied van innovatie en vernieuwing tot de toonaangevende zorginstellingen in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg. De stichting telt ruim 2.500 professionele medewerkers en vrijwilligers die instaan voor intramurale zorg aan meer dan 1.150 cliënten, dagbesteding aan meer dan 400 cliënten en specialistische thuiszorg.

**1.5.4. Cofinimur I**

Op 09.07.2020 was de Cofinimur I-portefeuille het voorwerp van een overeenkomstprotocol met betrekking tot de contracten die in 2020 vervallen. De volgende ondertekening van de overeenkomsten die uit dit protocol voortvloeien zal de gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten van deze portefeuille verhogen (van 2, zoals vermeld in sectie 1.6.3, naar 4 jaar).

**1.5.5. Verwerving van een perceel grond in Catalonië (Spanje)**

Op 15.07.2020 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Gloria Health Care Properties 2 S.L.U. een perceel grond in de autonome gemeenschap Catalonië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor de grond en de werken samen zal ongeveer 14 miljoen EUR belopen. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 4e kwartaal van 2021. De huurovereenkomst zal van het type dubbel netto<sup>1</sup> zijn en een looptijd van 20 jaar hebben. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

**1.5.6. Verwerving van een perceel grond in Valencia (Spanje)**

Op 28.07.2020 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Gloria Health Care Properties 1 S.L.U. een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor de grond en de werken samen bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022. De huurovereenkomst zal van het type dubbel netto<sup>1</sup> zijn en een looptijd van 20 jaar hebben. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

**1.5.7. Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië (Spanje)**

Op 29.07.2020 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap CofiHealthcare Spain 1 S.L.U. een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Andalusië. Het totale investeringsbudget bedraagt 7 miljoen EUR. De huurovereenkomst is van het type triple netto<sup>2</sup>. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

<sup>2</sup> De verzekeringen, belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

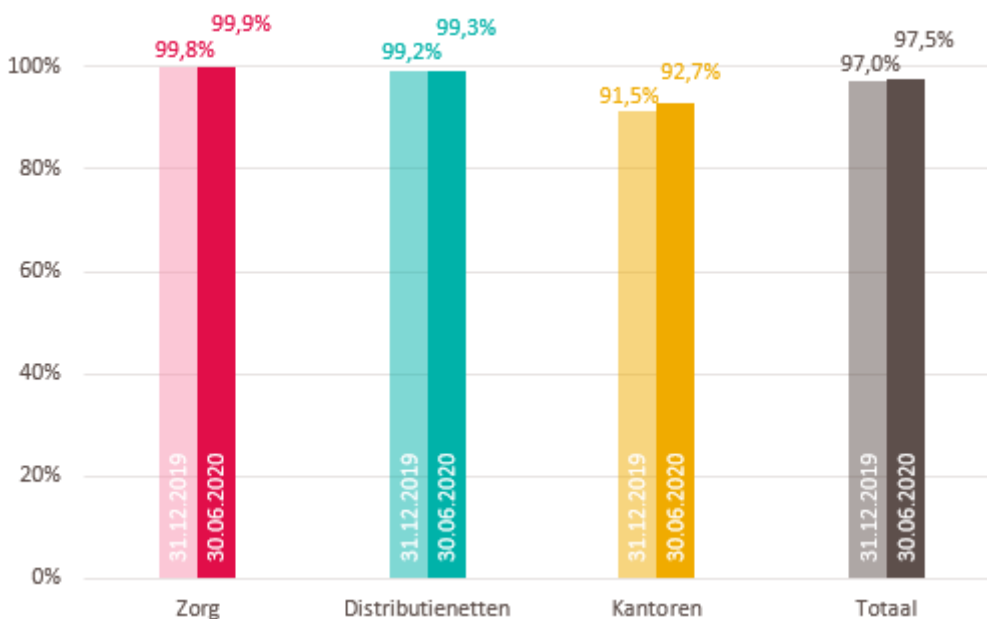
### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 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 waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden:



### 1.6.2. Belangrijkste huurders

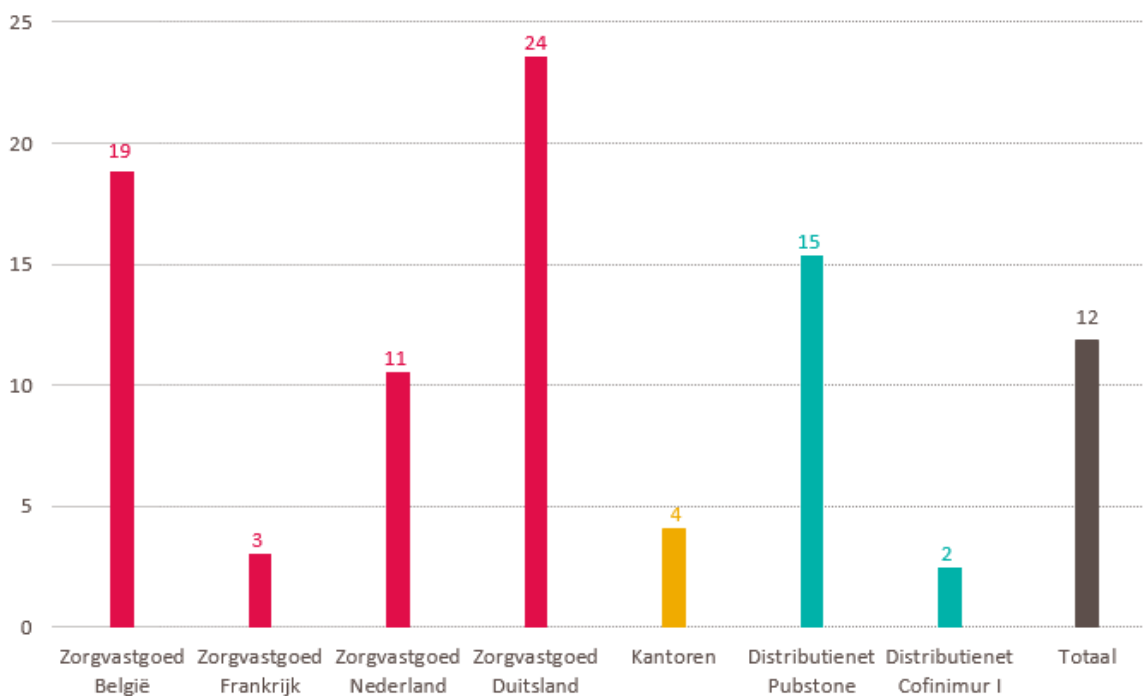
Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in jaren)
Groep Korian	15%	9
AB InBev	11%	15
Groep Colisée	10%	17
Overheidssector	7%	5
Orpéa	4%	10
<b>Top 5 van de huurders</b>	<b>47%</b>	<b>12</b>
Stella Vitalis	4%	28
MAAF	3%	2
Aspria	3%	25
Care-Ion	2%	26
Orelia Zorg	2%	27
<b>Top 10 van de huurders</b>	<b>61%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 van de huurders</b>	<b>70%</b>	<b>14</b>
Andere huurders	30%	8
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

In jaren tot de eerste opzeggingsmogelijkheid 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.

**1.6.4. Looptijd van de portefeuille**

<b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>	<b>58,0%</b>
Zorgvastgoed	43,2%
Vastgoed van distributienet Pubstone	11,1%
Kantoren (overheidssector)	2,0%
Kantoren (privésector)	1,6%
<b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>	<b>5,6%</b>
Kantoren	3,3%
Zorgvastgoed	2,2%
<b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>	<b>36,5%</b>
Kantoren	23,2%
Zorgvastgoed	10,2%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	3,0%

In totaal zijn 58% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

	Bruto-huurinkomsten op 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Bruto-huurinkomsten op 30.06.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	71,0	59,5	+19,4%	+1,3%
Kantoren	35,8	35,3	+1,4%	+2,4%
Vastgoed van distributienetten	18,9	18,9	+0,0%	+1,0%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>125,6</b>	<b>113,6</b>	<b>+10,6%</b>	<b>+1,6%</b>

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedraagt meer dan 10% dankzij de wijzigingen in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') zijn de huurgelden gestegen (+1,6%) tussen de eerste zes maanden van 2019 en de eerste zes maanden van 2020: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+2,0%) en de indexering (+1,3%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,4%) en de heronderhandelingen (-0,3%).

**1.7. Vastgoedportefeuille op 30.06.2020**

<b>EVOLUTIE VAN DE GLOBALE 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>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	4.648,2	4.427,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-186,2	-154,3
<b>Totaal van de gebouwen in uitbating</b>	<b>4.462,0</b>	<b>4.273,3</b>
Contractuele huren	265,8	255,7
<b>Brutorendement van de gebouwen in uitbating</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,0%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	272,6	263,7
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,1%	6,2%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating<sup>1</sup></b>	<b>97,5%</b>	<b>97,0%</b>

Op 30.06.2020 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

- de kantoorgebouwen Quartz, Wet 85 en Troon 100 in herontwikkeling (Brussel 'CBD'). De ingebruikname van het Quartz-kantoorgebouw vond plaats op 01.07.2020,
- de zorggebouwen in omvorming en in renovatie in Nederland (Den Haag en Bergeijk waar de huurovereenkomst van start ging op 01.07.2020),
- de projectontwikkelingen in Spanje,
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, gepubliceerd door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen dat het werd opgemaakt rekening houdend met de 'materiële onzekerheid van de waardering', zoals bepaald door de RICS-normen.

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	457.015	70.667	91,8%	76.997
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	49.847	9.563	100,0%	9.565
<b>Subtotaal kantoren</b>	<b>506.862</b>	<b>80.230</b>	<b>92,7%</b>	<b>86.562</b>
Zorgvastgoed	1.124.912	147.890	99,9%	148.090
Pubstone	323.330	29.599	99,7%	29.700
Cofinimur I	57.909	8.114	98,0%	8.283
<b>Subtotaal van vastgoedbeleggingen &amp; gebouwen met overgedragen huurvorderingen</b>	<b>2.013.013</b>	<b>265.834</b>	<b>97,5%</b>	<b>272.634</b>
Projecten, renovaties & activa besteld voor verkoop	42.152	0	0,0%	0
Grondreserve	0	35	0,0%	35
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.055.165</b>	<b>265.869</b>	<b>97,5%</b>	<b>272.670</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 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>2.564.599</b>	<b>57,5%</b>	<b>+0,0%</b>	<b>67.133</b>	<b>57,0%</b>
België	1.325.707	29,7%	+0,4%	32.720	27,8%
Frankrijk	397.940	8,9%	-1,7%	13.047	11,1%
Nederland	301.452	6,8%	+0,7%	7.942	6,7%
Duitsland	518.270	11,6%	+0,0%	13.424	11,4%
Spanje	21.230	0,5%	+1,2%	0	0,0%
<b>Kantoren</b>	<b>1.339.150</b>	<b>30,0%</b>	<b>+1,1%</b>	<b>33.236</b>	<b>28,2%</b>
Brussel CBD	651.369	14,6%	+2,9%	11.349	9,6%
Brussel Gedecentraliseerd	362.594	8,1%	+0,2%	11.359	9,7%
Brussel Periferie	111.922	2,5%	-2,1%	3.200	2,7%
Antwerpen	66.825	1,5%	-3,3%	2.509	2,1%
Overige regio's	146.439	3,3%	+0,0%	4.820	4,1%
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>556.551</b>	<b>12,5%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>17.339</b>	<b>14,7%</b>
Pubstone - België	293.134	6,6%	+0,0%	9.138	7,8%
Pubstone - Nederland	141.447	3,2%	+0,1%	4.567	3,9%
Cofinimur I	121.970	2,7%	-3,2%	3.634	3,1%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>4.460.300</b>	<b>100,0%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>117.708</b>	<b>100,0%</b>

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
<b>Brutohuurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille	5,5%	5,8%	7,1%	6,3%	6,3%	<b>6,1%</b>
<b>Nettohuurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille	5,5%	5,4%	6,2%	5,9%	6,3%	<b>5,8%</b>

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

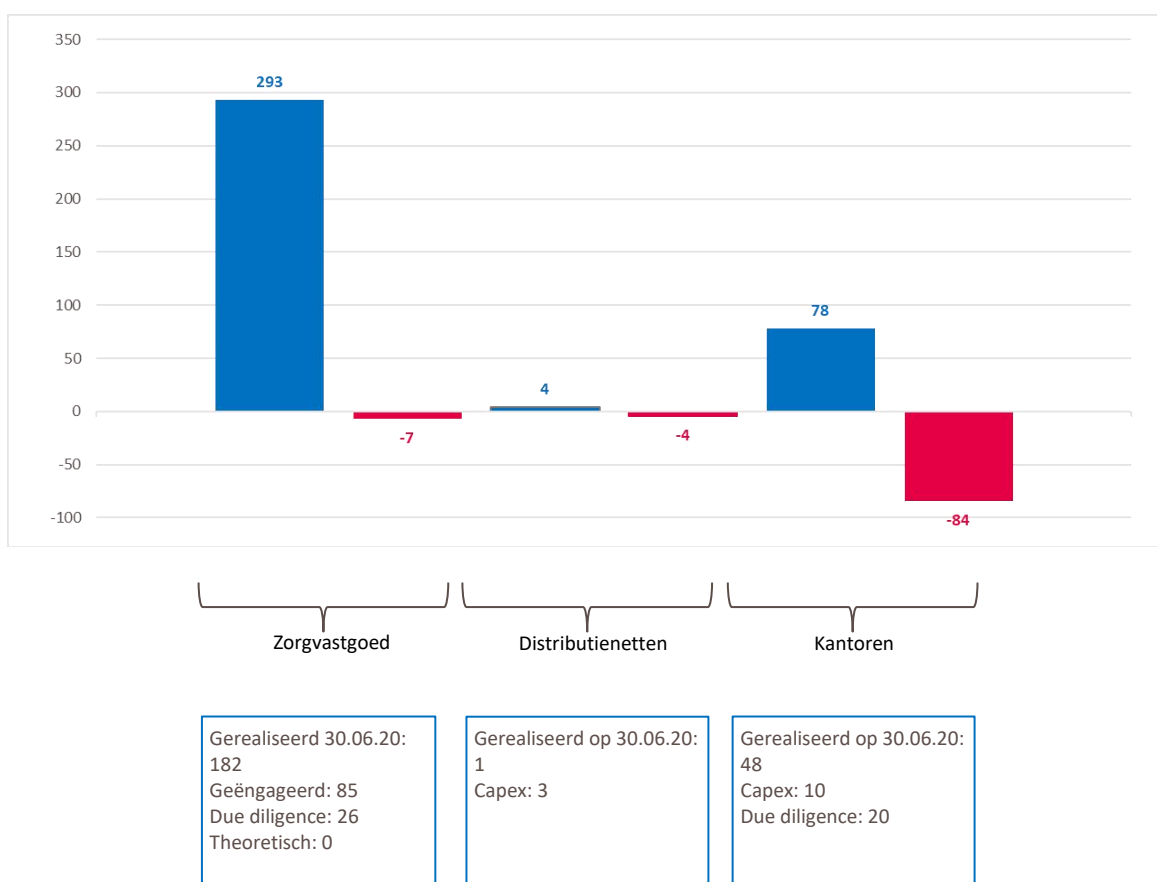
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.8. Investeringsprogramma 2020**

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, blijft het op 13.02.2020 aangekondigde (en in het jaarlijks financieel verslag gedetailleerde) budget voor investeringen en desinvesteringen voor 2020 van kracht (rekening houdend met de risico's en onzekerheden vermeld onder sectie 1.13 hierna). Het gaat om 375 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 95 miljoen EUR desinvesteringen (hetzij 280 miljoen netto-investeringen). De uitsplitsing ervan is weergegeven in onderstaande grafiek:

Inschattting van de investeringen voor het boekjaar 2020 per sector (x 1.000.000 EUR)



De tabel op de volgende bladzijde geeft een detail van de lopende projecten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte na werken	Voorziene datum	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen vóór 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen na 2020 (x 1.000.000 EUR)
<b>I. Lopende projectontwikkelingen</b>								
<b>Zorgvastgoed</b>								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum <sup>1</sup>	200	15.000 m <sup>2</sup>	T1 2021	6	-	5	1
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000 m <sup>2</sup>	T4 2021	25	13	4	7
Bergeijk (NL)	Omvorming tot een eerstelijnszorgcentrum	-	3.400 m <sup>2</sup>	T3 2020	8	8	-	-
Den Haag (NL)	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400 m <sup>2</sup>	T3 2021	14	5	3	6
Vigo (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000 m <sup>2</sup>	T4 2020	8	6	2	-
Oleiros (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	11	6	4	1
Cartagena (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000 m <sup>2</sup>	T3 2021	13	5	3	5
<b>Kantoren</b>								
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/wederopbouw	-	9.200 m <sup>2</sup>	T3 2020	23	23	-	-
<b>II. Lopende verwervingen</b>								
<b>Zorgvastgoed</b>								
Bickenbach (DE)	Woonzorgcentrum	145	6.000 m <sup>2</sup>	T3 2020	16	-	16	-
Overige sites (ES)	Bouw van woonzorgcentra	180	7.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	14	-	11	4
<b>III. Totaal</b>					<b>137</b>	<b>65</b>	<b>48</b>	<b>23</b>

<sup>1</sup> De eerste fase van de renovatie en uitbreiding werd opgeleverd in de loop van het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2019.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.9. Beheer van de financiële middelen**

Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van dit 1<sup>e</sup> halfjaar voordeden, hebben de Groep toegelaten de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de beschikbare bankfinancieringen aanzienlijk te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de looptijd te handhaven. De verschillende gerealiseerde operaties worden hierna beschreven.

**1.9.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2020**

Tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van het boekjaar 2020 heeft Cofinimmo twee kapitaalverhogingen doorgevoerd (keuzedividend en inbrengen in natura) voor een totaal van bijna 143 miljoen EUR.

**1.9.1.1. Keuzedividend**

De gewone algemene vergadering van 13.05.2020 besliste om voor het boekjaar 2019 een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel uit te keren (hetzij een nettodividend van 3,92 EUR per aandeel).

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2019 onder de vorm van ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 113,68 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2020 (eerste dividend betaalbaar in 2021).

Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 20.05.2020 en 05.06.2020.

In totaal werden 43,5% van de dividendcoupons 2019 ter inschrijving ingeleverd. Dit gaf aanleiding tot de uitgifte van 387.226 nieuwe aandelen, voor een totaalbedrag van 44,0 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 113,68 EUR per nieuw aandeel lag 7,4% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode (122,74 EUR).

De overige dividenden werden in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 57,2 miljoen EUR (bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinvesteerde als niet-geherinvesteerde coupons, werd afgetrokken). De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 09.06.2020 uitgevoerd. De effectieve datum van notering van de nieuwe aandelen was 11.06.2020.

Na deze operatie, was het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 26.236.509 aandelen.

De niet in cash uitbetaalde fondsen zullen door de vennootschap aangewend worden ter financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

**1.9.1.2. Inbrengen in natura gevolgd door een private plaatsing**

Op 10.06.2020 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst betreffende de verwerving van zes zorgsites in België via de inbreng in natura van de aandelen van zes vennootschappen (zie sectie 1.4.1. van dit verslag). De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgelegd op circa 105 miljoen EUR, terwijl de waarde van de inbrengen in natura 98.520.698,88 EUR bedroeg. In dat kader werden 825.408 nieuwe aandelen uitgegeven.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Diezelfde dag werd een gedeelte van de nieuwe aandelen aangeboden bij institutionele investeerders in het kader van een private plaatsing. Naar aanleiding van deze private plaatsing werd de verhandeling van het Cofinimmo-aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel tijdelijk geschorst.

Deze plaatsing werd succesvol afgerond. 526.000 aandelen werden bij institutionele investeerders geplaatst aan een prijs van 121,00 EUR, wat een discount van 3,8% vertegenwoordigt ten opzichte van de slotkoers van de vooravond. De verhandeling van het Cofinimmo-aandeel werd de volgende ochtend hervat.

Na deze operatie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 27.061.917 aandelen.

**1.9.2. Financiële transacties sinds 01.01.2020**

**1.9.2.1. Evolutie van de financieringen**

- 06.01.2020 : Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 15.01.2020 : Vervaldatum van een bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR, afgesloten in 2015;
- 07.02.2020 : Terugbetaling van 140 miljoen EUR aan obligaties, uitgegeven in 2012;
- 14.02.2020 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 20 miljoen EUR op vier jaar, verleend door een Spaanse bank;
- 21.02.2020 : Uitgifte van in totaal 24 miljoen EUR handelspapier op acht jaar;
- 25.02.2020: Terugbetaling van 6 miljoen EUR handelspapier, uitgegeven in 2015;
- 23.03.2020 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 01.04.2020 : Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 55 miljoen EUR die in oktober 2020 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2028 en 2029 verschoven is (2 x 27,5 miljoen EUR);
- 15.04.2020: Om de uitgiftes op lange termijn te bevorderen, heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma uit te breiden van 800 miljoen EUR tot 950 miljoen EUR met het oog op de uitgifte van meer handelspapier met een looptijd van meer dan één jaar. De verhoging van het programma was uitsluitend bestemd voor uitgiftes op lange termijn; het programma voor het kortlopend handelspapier blijft daarentegen beperkt tot 800 miljoen EUR;
- 23.04.2020: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in augustus 2020 vervalt. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een 'Green & Social Loan' op drie jaar. Overeenkomstig haar duurzaamheidsstrategie en prestatietabel, zal Cofinimmo de 'Green & Social Loan' gebruiken om projecten met ecologische en sociale doelstellingen te herfinancieren;
- 04.05.2020: Ondertekening van de verlenging van het gesyndiceerd krediet van 400 miljoen EUR voor een bijkomend jaar. De vervaldatum verschuift naar 01.07.2025;
- 11.05.2020: Verhoging van het bedrag met 28 miljoen EUR van het gesyndiceerd krediet om het op 428 miljoen EUR te brengen;
- 09.06.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 38 miljoen EUR op zeven jaar, ter vervanging van een lijn van 25 miljoen EUR die in 2025 vervalt;
- 12.06.2020: Uitgifte van 5 miljoen handelspapier op acht jaar;
- 01.07.2020: Nieuwe kredietlijn van 500 miljoen EUR afgesloten met een looptijd van twee jaar.

**1.9.2.2. Renteafdekking**

In het 1<sup>e</sup> halfjaar heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder kunnen optrekken over een periode van tien jaar IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (100 miljoen EUR) werden onderschreven om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Cofinimmo heeft eveneens haar afdekking voor de volgende jaren opgetrokken door het afsluiten van caps voor 2020 (150 miljoen EUR), 2021 (50 miljoen EUR) en 2022 (150 miljoen EUR).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

In juli heeft Cofinimmo een cap van 50 miljoen EUR onderschreven waarmee de afdekking voor 2021 (50 miljoen EUR) en 2022 (100 miljoen EUR) kon worden verhoogd.

**1.9.3. Structuur van de schuld**

Op 30.06.2020 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1.853 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

**1.9.3.1. Langlopende financiële schulden (1.042 miljoen EUR)**

Op 30.06.2020 beliepen de langlopende financiële schulden 1.042 miljoen EUR, waarvan:

**1.9.3.1.1. Obligatiemarkt**

- 260 miljoen EUR van twee niet-converteerbare obligatieleningen:

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

- 55 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

Deze obligaties maken deel uit van 'Euronext ESG Bonds', een gemeenschap die Europese emittenten van 'Green & Social' obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De overige Belgische emittenten zijn een bankgroep, de Belgische Staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf.

- 2 miljoen EUR voor de niet-ervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 225 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte- datum	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.

- 69 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 3 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.9.3.1.2. Bankfaciliteit**

- 420 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 9 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

**1.9.3.2. Kortlopende financiële schulden (811 miljoen EUR)**

Op 30.06.2020 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 811 miljoen EUR, waarvan:

**1.9.3.2.1. Financiële markten**

- 789 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 244 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgiftes 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.
- 10 miljoen EUR handelspapier initieel afgesloten op lange termijn waarvan de resterende looptijd minder dan een jaar is.

**1.9.3.2.2. Bankfaciliteit**

- 12 miljoen EUR aan andere leningen.

**1.9.4. Geconsolideerde schuldgraad**

Op 30.06.2020 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 41,8% (tegenover 41,0% op 31.12.2019). 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%.

**1.9.5. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden**

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2019 en 30.06.2020. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, dat volledig afgedekt is door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen.

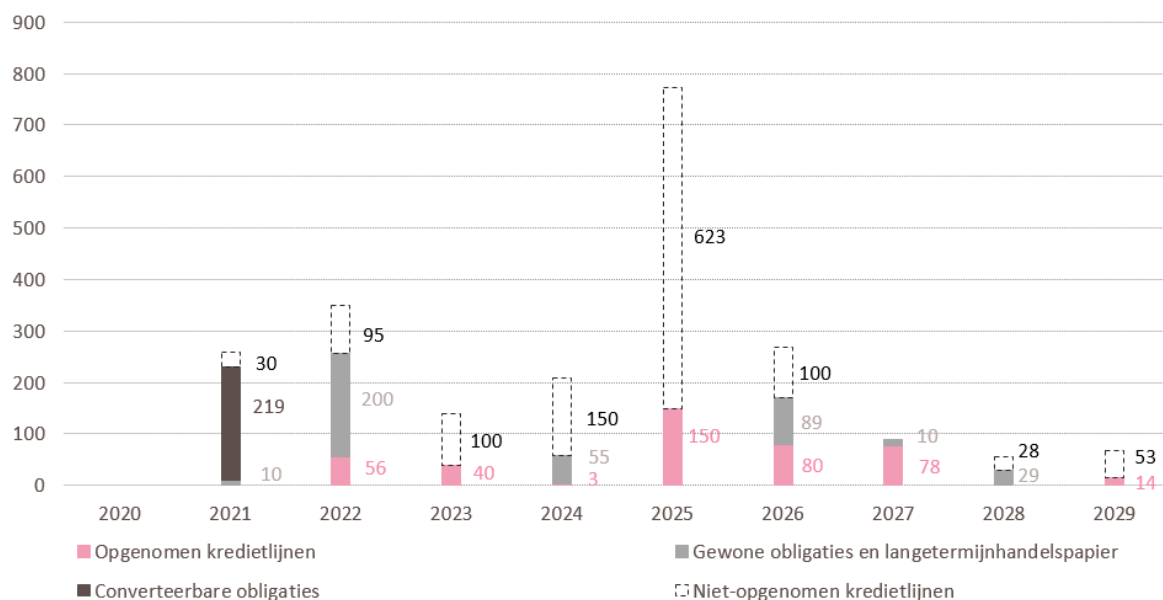
De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.211 miljoen EUR bedraagt op 30.06.2020, vervallen tot 2029 op gespreide wijze.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)

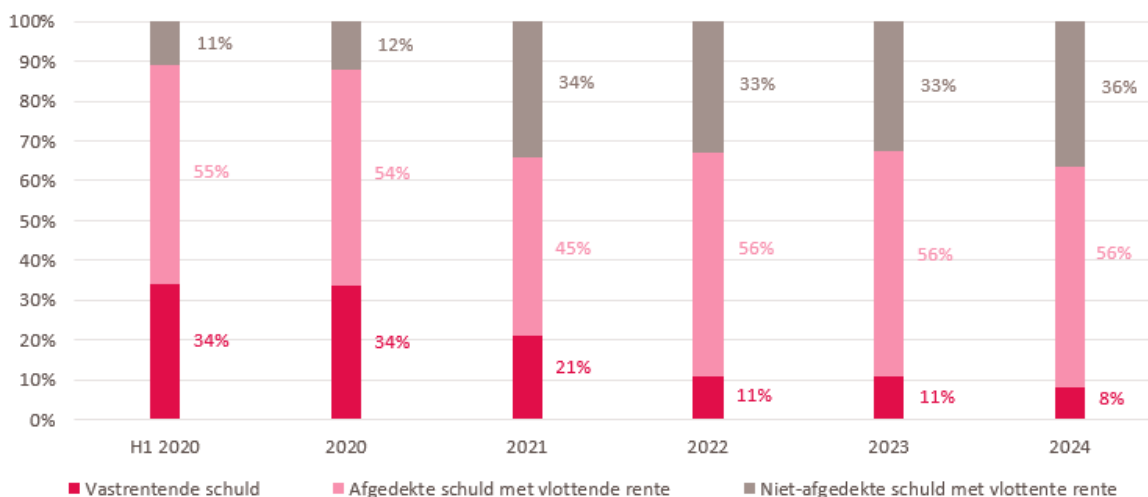


**1.9.6. Gemiddelde schuldenlast**

De gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,3% voor het 1<sup>e</sup> halfjaar van het boekjaar 2020, tegenover 1,4% voor het boekjaar 2019.

Cofinimmo kan beroep doen op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van interestswap ('IRS') en caps. Zij voert 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 kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

De verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente doet zich voor zoals in de onderstaande grafiek weergegeven.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Vandaag is het geanticipeerde renterisico voor meer dan 60% afgedekt tot eind 2024. De geraamde schuld is voor de rest van het jaar 2020 voor bijna 90% afgedekt. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

**1.9.7. Beschikbare middelen**

Rekening houdend met de afsluiting van een nieuwe kredietlijn van 500 miljoen EUR op 01.07.2020, bereikten de geconfirmeerde kredietlijnen 1.678 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op die datum over 889 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

**1.9.8. Financiële rating**

Sinds 2001 geniet Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. Op 20.04.2020 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn van de Cofinimmo groep. De liquiditeit van de Groep werd als adequaat gewaardeerd.

**1.9.9. Vervreemding van eigen aandelen**

In overeenstemming met artikel 8:6 van het Koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, maakte Cofinimmo (Euronext: COFB) bekend dat zij op 25.06.2020 1.257 eigen aandelen verkocht had op Euronext Brussels tegen een gemiddelde prijs van 123,66 EUR per aandeel. Deze puur technische verrichting werd uitgevoerd door Gestone III NV, een rechtstreekse dochteronderneming van Cofinimmo. De verkochte aandelen zijn het resultaat van de conversie in gewone aandelen van de 1.257 bevoorrechte aandelen I die op 12.07.2019 door Gestone III NV werden verworven bij gebrek aan omzettingsverzoeken<sup>1</sup>. Het is momenteel niet voorzien dat Gestone III NV zal overgaan tot andere verkopen van Cofinimmo aandelen .

**Detail van de verrichting:**

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (€)	Minimale koers (€)	Maximale koers (€)	Totale prijs (€)
25.06.2020	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

<sup>1</sup> Zie ook persberichten van 28.05.2019 en 12.07.2019.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

**1.10.1. Beursprestatie**

**Het aandeel (COFB)**

ISIN BE0003593044	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beurskoers (op de periode, in EUR)</b>			
Hoogste	159,00	135,40	113,00
Laagste	108,00	108,50	101,75
Bij afsluiting	122,40	131,00	108,50
Gemiddeld	130,73	120,81	107,27
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>4,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Brutorendement<sup>2</sup> (op de periode)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Volume (op de periode in aantal effecten) op Euronext</b>			
Gemiddeld dagvolume <sup>3</sup>	60.258	40.860	37.867
Totaal volume	7.592.509	10.419.399	9.618.185
<b>Aantal aandelen</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.311.112</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)</b>	<b>3.312.379</b>	<b>3.386.256</b>	<b>2.420.756</b>
<b>Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%</b>	<b>95%</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>

**De obligaties**

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Beurskoers (op de periode, in % van de nominale waarde)</b>				
Bij afsluiting	-	100,18	99,96	101,91
Gemiddeld	-	101,28	100,71	101,71
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	-	<b>1,8%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	-	<b>3,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	-	3,55	1,92	1,92
Netto	-	2,49	1,34	1,34
<b>Aantal effecten</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 30.07.2020, 17:40 CET

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Beurskoers (op de periode, in % van de nominale waarde)</b>				
Bij afsluiting	101,81	99,63	96,69	99,80
Gemiddeld	98,48	100,13	97,42	100,33
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,0%</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>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	1,70	1,70	2,00	2,00
Netto	1,19	1,19	1,40	1,40
<b>Aantal effecten</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

**De converteerbare obligatie**

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2020	31.12.2019
<b>Beurskoers (op de periode, in EUR)</b>		
Bij afsluiting	149,44	151,69
Gemiddeld	153,03	148,24
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>
<b>Interestcoupon (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>133,4121</b>	<b>135,8237</b>

**1.10.2. Dividend van het boekjaar 2020**

De raad van bestuur voorziet aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 een brutodividend voor het boekjaar 2020 van 5,80 EUR bruto (4,06 EUR netto) per aandeel voor te stellen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 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 06.07.2020. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de 'free float' 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,2%
Cofinimmo groep	0,2%
Overige <5%	94,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>

**1.11. Environment, Social and Governance (ESG)**

**1.11.1. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19**

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19 pandemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De maatregelen omtrent telewerk (zonder toevlucht tot tijdelijke werkloosheid) hebben hun vruchten afgeworpen. Telewerk werd wijdverspreid en zonder enig probleem van maart tot juni 2020 toegepast.

Er werd eveneens een samenwerking met de huurders uitgewerkt om hen door deze moeilijke periode te helpen. Dit gaat gepaard met de analyse per geval van de specifieke situatie van elk huurder.

Naast de hogervermelde initiatieven, heeft Cofinimmo eveneens een gericht besparingsprogramma bepaald. Een deel van deze besparingen kon worden aangewend voor het gemeenschappelijke fondsenwervingsplatform ten behoeve van vijf academische ziekenhuizen die zich in de strijd tegen het coronavirus in de frontlinie bevinden (operatie #clapandact). De vijf ziekenhuizen (Universitair Ziekenhuis Saint-Luc UCL Brussel, UZ Brussel, CHU Luik, UZ Antwerpen, Erasmus Ziekenhuis ULB) hebben elk een gift ontvangen.

Een ander aspect van dit besparingsplan vloeit voort uit de unanieme wens tot solidariteit van de bestuursorganen van Cofinimmo (raad van bestuur en uitvoerend comité). Deze solidariteit wordt geuit door een vermindering van de maandelijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité en van de bezoldiging van de bestuurders (mandaat en zitpenningen). Deze vermindering van 15% is van kracht sinds april en zal tot het einde van het jaar van toepassing blijven. Bovendien zullen de zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur gewijd aan het beheer van de gezondheids crisis (zoals deze van de laatste vergadering van de raad van bestuur die over het onderwerp beraadslaagde) niet aan de bestuurders betaald worden.

Het aldus verzamelde bedrag zal door Cofinimmo verdubbeld worden en aan een of meerdere initiatieven ter bestrijding van deze pandemie en de gevolgen ervan, toegekend worden. Hiermee wil Cofinimmo onder meer financiële hulp bieden aan het Fonds Dr. Daniël De Coninck dat met steun van de Koning Boudewijnstichting initiatieven ondersteunt die de directies en het personeel van de woonzorgcentra in België een helpende hand aanreiken. Het kan gaan om initiatieven die het management tijdens de crisis ondersteunen, die mee instaan voor het psychologisch welzijn van het personeel, de kwaliteit van de zorg,

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

de communicatie van directies met het personeel en de families of die helpen bij het implementeren van medische en ethische richtlijnen met betrekking tot de crisis.

Er werden nog andere initiatieven geïdentificeerd in Frankrijk (via 'Fondation de France') en in Nederland (via het Oranje Fonds) telkens op het vlak van gezondheid en meer bepaald in de woonzorgcentra en ziekenhuizen.

Het totaalbedrag van de donaties belooft 500.000 EUR.

**1.11.2. Duurzame portefeuille en interne organisatie**

Zoals vermeld in het duurzaamheidsverslag 2019 van de vennootschap heeft Cofinimmo een duidelijke visie en doelstelling inzake de voetdrukvermindering. Dit strategisch denkproces heeft geleid tot het ambitieus project om tegen 2030 de energie-intensiteit van de portefeuille van de vennootschap met 30% te verminderen ten opzichte van het niveau van 2017 (het project 30<sup>3</sup>).

Bij de acties die binnen dit kader werden uitgevoerd, behoren onder meer de installatie van telemeters in de zorgvastgoedportefeuille.

Intern heeft Cofinimmo eveneens innoverende maatregelen ingevoerd om alternatieve transportmiddelen aan te moedigen, meer bepaald het gebruik van minder vervuilende wagens en het bevorderen van de fiets en het openbaar vervoer. Tot nog toe omvatte het mobiliteitsbeleid reeds een mobiliteitsbudget voor werknemers die gebruik maken van een bedrijfswagen. Eind juni werd deze mobiliteitsaanpak uitgebreid naar alle werknemers in België. Voor de bedrijfswagens legt Cofinimmo de nadruk op groene mobiliteit, meer bepaald op oplaadbare hybride wagens ('Plug-in-Hybrid Electric Vehicle' – 'PHEV'). De doelstelling hiervan is de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woon-werkverplaatsingen te verminderen, gebruik te maken met het Brussels openbaar vervoernet en een ware fietsersgemeenschap binnen de Cofinimmo groep op te zetten.

**1.11.3. Duurzame financiering**

Aansluitend bij haar duurzaamheidsstrategie, wenst Cofinimmo een 'Green & Social' financieringsbeleid te voeren. Deze werd in 2016 gelanceerd met de eerste uitgifte van 'Green & Social Bonds' en werd in 2019 voortgezet met een eerste 'Green & Social Loan', gevolgd door een tweede 'Green & Social Loan' in mei 2020. De aldus opgehaalde middelen worden integraal toegewezen aan verschillende 'Green & Social' activa. De lijst van de geselecteerde activa voor elk van de hogervermelde financieringen is beschikbaar in het duurzaamheidsverslag 2019.

Cofinimmo heeft in mei 2020 haar duurzaam financieringskader herzien om hierin de laatste tendensen op te nemen inzake specifieke financiering van duurzame activa, projecten en activiteiten die bijdragen tot haar duurzaamheidsbeleid. Zo bevestigde Vigeo Eiris in haar 'Second Party Opinion' dat het financieringskader overeenkomt met de 'Green Bond Principles', de 'Social Bond Principles' en de 'Green Loan Principles' van 2018. Binnen dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en faciliteiten voor (gesyndiceerde) bankleningen.

De 'Green & Social Bonds' maken deel uit van 'Euronext ESG Bonds', een gemeenschap die Europese emittenten van 'Green & Social' obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeert. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De overige Belgische emittenten zijn een bankgroep, de Belgische Staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**1.11.4. Referenties, ratings en certificaten**

Cofinimmo is in lijn met de doelstellingen die in het duurzaamheidsverslag 2019 worden vermeld.

Naast de informatie reeds opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2019 en het persbericht van 13.02.2020, heeft Cofinimmo tijdens het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 nog vorderingen gemaakt inzake de volgende ESG-aspecten:

- Op 11.06.2020 bevestigde Cofinimmo haar deelneming aan de vragenlijst 2020 van het 'Carbon Disclosure Project' rond klimaatverandering;
- Cofinimmo gaat voor de tiende maal deelnemen aan de GRESB benchmark ('The ESG<sup>1</sup> Benchmark for Real Assets') en dit binnen de categorie Green Star, gezien haar globale score 2019 van 70% die sinds de beginscore in 2014 (45%) permanent is blijven stijgen;
- momenteel leidt de groep een proactieve dialoog rond de 'MSCI ESG Ratings<sup>2</sup>'. De geactualiseerde scores van deze rating zijn nog niet beschikbaar,
- Tot op heden kregen vier gerenoveerde of nieuwbouwsites een BREEAM 'Good' of 'Excellent' certificering toegekend. Hieronder vindt men het iconisch Quartz kantoorgebouw terug, waarvan de voorlopige oplevering op 23.06.2020 plaats vond.

**1.12. Corporate Governance**

**1.12.1. Buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020**

Een buitengewone algemene vergadering vond plaats op 15.01.2020 met de volgende agenda:

- Nieuwe machtiging inzake het toegestaan kapitaal;
- Nieuwe machtigingen aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden;
- Nieuwe machtiging aan de raad van bestuur om over te gaan tot de uitkering aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen van een deel van de winst van de vennootschap;
- Wijziging van de samenstelling van het kapitaal – Afschaffing van de categorieën van aandelen;
- Wijziging van het maatschappelijk doel;
- Wijziging van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en om rekening te houden met alle andere genomen beslissingen;
- Delegatie van bevoegdheden om de formaliteiten te vervullen.

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 27.01.2020).

**1.12.2. Algemene vergadering van 13.05.2020**

De gewone algemene vergadering werd gehouden op 13.05.2020 met de volgende agenda:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2019;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2019;
- Goedkeuring van het remuneratiebeleid;

<sup>1</sup> Environmental, Social en Governance.

<sup>2</sup> Disclaimer verklaring: Het gebruik door Cofinimmo van alle MSCI ESG RESEARCH LLC of haar dochters (MSCI) en het gebruik van MSCI logos, handelsmerken of indexnamen, houdt geenszins sponsoring, ondersteuning aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. De MSCI-diensten en –datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers en worden 'as-is' en zonder garantie aangeleverd. De MSCI-namen en –logo's zijn handels- en servicemerken van MSCI.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

- Kennisname van het verslag van de Commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2019 en van het verslag van de Commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2019;
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2019 en bestemming van het resultaat;
- Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2019;
- Kwijting aan de Bestuurders;
- Kwijting aan de Commissaris,
- Hernieuwing van het mandaat van vier Bestuurders;
- Hernieuwing van het mandaat van de Commissaris;
- Goedkeuring, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van alle clausules van controleverandering die aanwezig zijn in elke kredietovereenkomst of in de voorwaarden voor de uitgifte van de effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het overgaan op de openbaarmakingformaliteiten zoals voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Delegaties van machten voor de uitvoering van de genomen besluiten;
- Varia.

Alle voorstellen op de agenda van de gewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd. Tijdens deze vergadering werden de mandaten van de heren Olivier Chapelle, Maurice Gauchot, Xavier de Walque en van mevrouw Inès Archer-Toper als onafhankelijke bestuurders voor 4 jaar hernieuwd. Het mandaat van de commissaris, de BV o..v. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, erkend bedrijfsrevisor, werd hernieuwd voor 3 jaar (zie persbericht van 13.05.2020).

### **1.12.3. Buitengewone algemene vergadering van 28.07.2020**

Op 26.06.2020 werd een buitengewone algemene vergadering opgeroepen voor 28.07.2020 (zie persbericht van 16.06.2020). Aangezien het vereiste quorum niet bereikt werd, zal op 07.08.2020 een tweede algemene vergadering opgeroepen worden om op 25.08.2020 te vergaderen en over dezelfde agenda te beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (zie persbericht van 24.07.2020). De agenda is de volgende:

- Hernieuwing van de machtiging betreffende het toegestaan kapitaal;
- Vermindering van een deel van de niet-beschikbare rekening 'uitgiftepremies' door overboeking op een beschikbare rekening 'uitgiftepremies';
- Toevoeging van de mogelijkheid voor de aandeelhouders om op afstand deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van elektronische communicatiemiddelen;
- Volmachten.

Rekening houdend met de actuele omstandigheden en de inzake COVID-19 toepasselijke maatregelen, brengt Cofinimmo in herinnering dat elke aandeelhouder zich kan laten vertegenwoordigen door een mandataris, die een mandataris van de vennootschap kan zijn, dan wel kan stemmen per brief.

### **1.13. 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 09.04.2020 gepubliceerd universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2019 van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2020.

In aanvulling op de informatie in het jaarlijks financieel verslag 2019 en zoals reeds aangegeven in de persberichten van 09.04.2020 en 28.04.2020 wordt gespecificeerd dat:



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) slechts 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de Groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart en zijn opnieuw (gedeeltelijk) toegankelijk sinds eind mei/begin juni. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurt geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis.

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers en de evolutie van de actuele crisis blijft het investerings- en desinvesteringsbudget voor 2020, gepubliceerd op 13.02.2020 (en gedetailleerd in het jaarlijks financieel verslag 2019 – zie ook sectie 1.8 hiervoor) de doelstelling van de Groep.

Op basis van de op heden beschikbare informatie en de evolutie van de actuele crisis, zou het voor 2020 gebudgetteerde niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep slechts beperkt beïnvloed zijn door de actuele Europese situatie (zoals aangekondigd in de persberichten van 09.04.2020 en 28.04.2020); het zou tussen 6,60 en 6,85 EUR/aandeel liggen (tegenover 7,10 EUR/aandeel geschat op 13.02.2020). Op basis van de prognoses kan het brutodividend van 5,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021, bevestigd worden.

Anderzijds vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen dat het werd opgesteld rekening houdend met de ‘materiële waarderingsonzekerheid, zoals bepaald door de RICS-normen en overeenkomstig het door het ‘Royal Institute of Chartered Surveyors’ (‘RICS’) op 02.04.2020 gepubliceerde ‘Valuation Practice Alert’.

**1.14. Agenda van de aandeelhouder**

Evenement	Datum
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2020	19.11.2020
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2020	25.02.2021
Publicatie van het Universeel Registratiedocument met inbegrip van het Jaarlijks Financieel Verslag en het Duurzaamheidsverslag	09.04.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2021	29.04.2021
Gewone Algemene Vergadering voor 2020	12.05.2021
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2021	28.07.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2021	27.10.2021
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 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>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Huurinkomsten	122.760	111.391
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4.722	4.392
Met verhuur verbonden kosten	-1.933	678
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>125.549</b>	<b>116.460</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	252	59
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28.397	31.646
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	21	-1.255
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-31.378	-38.471
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>122.841</b>	<b>108.440</b>
Technische kosten	-1.411	-2.383
Commerciële kosten	-1.265	-713
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.457	-2.870
Beheerkosten vastgoed	-12.250	-10.950
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-17.383</b>	<b>-16.916</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>105.458</b>	<b>91.523</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5.250	-4.693
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>100.208</b>	<b>86.830</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	3.350	3.001
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.697	35.073
Ander resultaat op de portefeuille	-24.171	-8.729
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>87.084</b>	<b>116.175</b>
Financiële inkomsten	4.608	5.606
Netto-interestkosten	-11.666	-12.331
Andere financiële kosten	-364	-281
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-19.112	-32.222
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-26.534</b>	<b>-39.228</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	270	-183
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>60.820</b>	<b>76.764</b>
Vennootschapsbelasting	-2.465	-2.983
Exit taks	-916	-201
<b>Belastingen</b>	<b>-3.382</b>	<b>-3.184</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>57.439</b>	<b>73.580</b>
Minderheidsbelangen	2.359	-2.584
<b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

<b>B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	3.607	-3.346
<b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening</b>	<b>3.607</b>	<b>-3.346</b>
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep</b>	<b>3.607</b>	<b>-3.346</b>

<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>61.045</b>	<b>70.234</b>
Minderheidsbelangen	2.359	-2.584
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>63.405</b>	<b>67.651</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

	30.06.2020	30.06.2019
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	120.828	112.069
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	4.722	4.392
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.201	-2.709
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-780	-4.116
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	272	-1.196
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>122.841</b>	<b>108.440</b>
Technische kosten	-1.411	-2.383
Commerciële kosten	-1.265	-713
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.457	-2.870
<b>Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>117.708</b>	<b>102.474</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-17.500	-15.643
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>100.208</b>	<b>86.830</b>
Financiële inkomsten	4.608	5.606
Netto-interestkosten	-11.666	-12.331
Andere financiële kosten	-364	-281
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	270	278
Belastingen	-2.465	-2.983
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten*</b>	<b>90.590</b>	<b>77.120</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.384	-2.559
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-19.112	-32.222
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten*</b>	<b>-19.112</b>	<b>-32.222</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	1.083	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.350	3.001
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.697	35.073
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	-461
Ander resultaat op de portefeuilleresultaat	-25.087	-8.930
<b>Resultaat op de portefeuille*</b>	<b>-14.039</b>	<b>28.683</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	3.661	-25
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>57.439</b>	<b>73.580</b>
Minderheidsbelangen	2.359	-2.584
<b>Nettoresultaat – aandeel Groep</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.06.2020	30.06.2019
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.168.680
Aantal gewone aandelen in omloop	27.016.833	25.130.141
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	27.016.833	25.130.141
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	680.603
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	680.603
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	0	680.603
Totaal aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen)	27.061.917	25.849.283
Totaal aantal aandelen in omloop	27.016.833	25.810.744
<b>Totaal aantal aandelen in rekening gebracht de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>25.934.821</b>	<b>23.094.406</b>

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

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 126 miljoen EUR, in vergelijking met 114 miljoen EUR op 30.06.2019. Dit is een stijging van 10,6% dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde portefeuille\* ('like-for-like') stijgen de brutohuurinkomsten met 1,6% tussen 30.06.2019 en 30.06.2020 (zie sectie 1.6.5.). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie bijlage 5 van de verkorte tussentijdse financiële overzichten hierbij ingesloten) bedragen 123 miljoen EUR, in vergelijking met 111 miljoen EUR op 30.06.2019. Dit is een stijging van 10% ten opzichte van 2019. Om de twijfels weer te geven aangaande het huidige vermogen van bepaalde huurders om hun huurgelden te betalen en zonder afbreuk aan de afloop van de besprekingen met deze huurders, heeft Cofinimmo vooralsnog waardeverminderingen (die reeds in rekening werden gebracht bij de resultaatprognoses die in april jl. werden aangekondigd<sup>1</sup>) ten bedrage van ongeveer 2 miljoen EUR op het 1<sup>e</sup> halfjaar geboekt. Na het in aanmerking nemen hiervan, bedragen de huurinkomsten, min de huurlasten 121 miljoen EUR, in vergelijking met 112 miljoen EUR. Dit is een stijging van 8% en in overeenstemming van de prognoses die in april jl. werden aangekondigd.

De verkoop van de Vorst 23/25 site eind 2019 resulteerde in een vermindering van de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ten bedrage van bijna 4 miljoen EUR, wat in lijn is met de prognoses.

De wederinstaatstellingskosten, min de vergoedingen voor huurschade verminderden met meer dan 1 miljoen EUR en stemmen overeen met de prognoses ; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Het kredietbedrag van het 1<sup>e</sup> halfjaar komt voort van de gerecupereerde vergoedingen voor huurschade.

Ook de technische kosten verminderden met bijna 1 miljoen EUR ; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Ze stemmen overeen met de prognoses.

De variatie van de algemene kosten tussen het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 komt eveneens overeen met de prognoses. De algemene kosten van het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 omvatten de steun (500.000 EUR) die in april jl. werden aangekondigd aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en de impact ervan in de gezondheidssector, meer bepaald op het vlak van woonzorgcentra en ziekenhuizen. De operationele marge is in stijgende lijn en bedraagt 83,1%, tegenover 82,2% op 30.06.2019.

<sup>1</sup> Zie persberichten van 09.04.2020 en van 28.04.2020. Zie eveneens sectie 1.13 van dit persbericht.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

Ter herinnering: bij toepassing van de IFRIC 21-norm worden de belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari geboekt en dit voor het ganse jaar. Dit is met name het geval voor de onroerende voorheffing, de regionale of ook nog de gemeentebelastingen op kantooroppervlakten.

De financiële inkomsten zijn gedaald en bedragen 5 miljoen EUR ; het bedrag van vorig jaar was inclusief minder dan 3 miljoen EUR aan eenmalige opbrengsten, terwijl de financiële inkomsten van 2020 eenmalige opbrengsten van 1 miljoen EUR bevatten die in het 1<sup>e</sup> halfjaar geboekt werden en verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 10.06.2020 (zie in bijlage 6 van de verkorte tussentijdse financiële overzichten hierbij ingesloten).

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, vooral dankzij de gemiddelde schuldenlast die daalde naar 1,3% tegenover 1,5% op 30.06.2019. De netto-interestkosten zijn in lijn met de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het gebied van investeringen en financieringen, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 88 miljoen EUR op 30.06.2020. Dit is in lijn met de prognoses (te vergelijken met 75 miljoen EUR die op 30.06.2019 werd gerealiseerd, voornamelijk dankzij de opname in de perimeter van de verwervingen en de vermindering van de operationele kosten van de verkochte kantoorgebouwen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 3,40 EUR per aandeel (in lijn met de prognoses, te vergelijken met 3,23 EUR op 30.06.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van de aandelen in 2019 en in juni 2020 (keuzedividend en inbrengen in natura). Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 23.094.406 tot 25.934.821 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -19 miljoen EUR op 30.06.2020, tegenover -32 miljoen EUR op 30.06.2019. Deze variatie is te wijten aan de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, is het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa stabiel (3 miljoen EUR). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 8 miljoen EUR op 30.06.2020 (35 miljoen EUR op 30.06.2019): de waardevermindering van de zorgvastgoedportefeuille in België en in Nederland, evenals van de kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel ('CBD') 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 (+0,2%) voor de eerste zes maanden van 2020. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -25 miljoen EUR op 30.06.2020 en omvat met name het effect van de perimeterintredes, de uitgestelde belastingen<sup>1</sup> en het waardeverlies op de goodwill (gewoonlijk geboekt in voorkomend geval op het einde van het boekjaar in plaats van in het 1<sup>e</sup> halfjaar).

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 60 miljoen EUR (hetzij 2,31 EUR per aandeel) op 30.06.2020, tegenover 71 miljoen EUR (hetzij 3,07 EUR per aandeel) op 30.06.2019. Deze schommeling is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep en van de variaties in de waarde van de vastgoedbeleggingen, de afdekkingsinstrumenten, de goodwill, t.t.z. non-cash variaties tussen het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2019 en het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

<b>ACTIEF</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>4.613.096</b>	<b>4.397.253</b>
Goodwill	4, 16	46.827	56.947
Immateriële vaste activa		1.156	935
Vastgoedbeleggingen	4, 10	4.453.904	4.218.523
Andere materiële vaste activa		1.976	1.278
Financiële vaste activa		79	2.121
Vorderingen van financiële leasing		105.264	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.277	1.016
Uitgestelde belastingen		1.121	1.162
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures		1.492	9.621
<b>Vlottende activa</b>		<b>132.794</b>	<b>160.986</b>
Activa bestemd voor verkoop	4	6.396	28.764
Financiële vlottende activa		4	2
Vorderingen van financiële leasing		2.327	2.258
Handelsvorderingen		25.343	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		22.479	37.639
Kas en kasequivalenten		36.827	31.569
Overlopende rekeningen		39.419	37.311
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>4.745.890</b>	<b>4.558.239</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>2.587.706</b>	<b>2.533.960</b>
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>		<b>2.511.326</b>	<b>2.451.335</b>
Kapitaal	11	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	11	804.557	727.330
Reserves		196.761	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	12	59.798	204.615
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>76.380</b>	<b>82.625</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>2.158.184</b>	<b>2.024.279</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1.206.377</b>	<b>1.025.918</b>
Voorzieningen		23.622	24.176
Langlopende financiële schulden		1.042.272	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen		95.275	84.227
Uitgestelde belastingen		45.207	43.969
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>951.807</b>	<b>998.361</b>
Kortlopende financiële schulden		811.027	870.993
Andere kortlopende financiële verplichtingen		2.658	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		121.784	112.435
Overlopende rekeningen		16.339	14.837
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>4.745.890</b>	<b>4.558.239</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen, bedraagt 4.648 miljoen EUR op 30.06.2020, tegenover 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019. 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 30.06.2020 bedroeg de reële waarde 4.460 miljoen EUR, tegenover 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019, hetzij een groei van 5%.

Het niveau van de handelsvorderingen op 30.06.2020 is vergelijkbaar met het niveau op 31.12.2019. Ondanks het optreden van het coronavirus COVID-19, is de verhouding van de op 28.07.2020 effectief geïnde huurgelden voor het 2<sup>e</sup> kwartaal (rekening houdend met de opgetekende waardeverminderingen) gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 28.07.2019.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de belangen van Cofinimmo voor 51% in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV. Op 31.12.2019 omvatte die ook de belangen voor 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (verpleeghuizen in Frankrijk). 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 vijf dochtervennootschappen.

**2.4. Berekening van de schuldratio**

(x 1.000 EUR)		30.06.2020	31.12.2019
Langlopende financiële schulden		1.042.272	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen (behalve afdekkingsinstrumenten)	+	10.528	11.206
Kortlopende financiële schulden	+	811.027	870.993
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	121.784	112.435
<b>Totale schuld</b>	=	<b>1.985.610</b>	<b>1.868.180</b>
Totaal activa		4.475.890	4.558.239
Afdekkingsinstrumenten	-	83	2.122
<b>Totaal activa (behalve afdekkingsinstrumenten)</b>	/	<b>4.745.807</b>	<b>4.556.117</b>
<b>SCHULDRATIO</b>	=	<b>41,84%</b>	<b>41,00%</b>

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

**2.5. Tabel van het kasstroomoverzicht**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>31.569</b>	<b>27.177</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Nettoresultaat van de periode	59.798	70.997
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	7.369	6.955
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-3.350	-3.001
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa	0	0
Terugneming van kosten en opbrengsten zonder invloed op de kasstromen	15.236	876
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	11.484	16.509
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>90.537</b>	<b>92.336</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-1.013	-186
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	-34.529	-38.418
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-17.749	-11.102
Investerings in vastgoedbeleggingen	-16.408	-8.459
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-39.558	-48.880
Verkoop van vastgoedbeleggingen	4.467	28.303
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	27.450	5.975
Verkoop van andere activa	0	23
Overdracht van geconsolideerde dochtervennootschappen	0	66
Betaling van de exit taks	0	0
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen van financiële leasings	1.117	-2.386
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	-261	0
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-76.484</b>	<b>-75.064</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Kapitaalverhoging	0	0
Aankoop/Verkoop van eigen aandelen	663	169
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-100.661	-123.144
Coupons uitbetaald aan OTA-houders	-3.009	-2.843
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-1.296	-2.282
Verhoging van financiële schulden	247.988	125.072
Vermindering van de financiële schulden	-144.972	-252
Ontvangen financiële opbrengsten	4.608	11.550
Betaalde financiële kosten	-11.976	-12.561
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	-139	-420
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.794</b>	<b>-4.711</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>36.827</b>	<b>39.738</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2020	Netto resultaatverwerking 2019	Dividenden /Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2020
Kapitaal	1.385.227	0	0	64.983	0	0	0	0	1.450.210
Uitgiftepremies	727.330	0	0	77.227	0	0	0	0	804.557
Reserves	134.163	204.615	-145.036	0	663	0	2.356	0	196.761
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	-871	100.268	0	0	0	41.416	0	0	140.813
<i>Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-104.263	-21.524	0	0	0	-819	0	0	-126.605
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-3.801	-24.394	0	0	0	0	0	0	-28.195
Beschikbare reserve	254.024	149.549	-145.036	0	0	-40.796	-841	0	216.898
Niet-beschikbare reserve	4.345	717	0	0	0	199	-409	0	4.853
Reserve voor eigen aandelen	-3.645	0	0	0	663	0	0	0	-2.982
<i>Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico</i>	-11.627	0	0	0	0	0	3.607	0	-8.021
Nettoresultaat van het boekjaar	204.615	-204.615	0	0	0	0	0	59.798	59.798
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>2.451.335</b>	<b>0</b>	<b>-145.036</b>	<b>142.211</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>2.356</b>	<b>59.798</b>	<b>2.511.326</b>
Minderheidsbelangen	82.625	0	-4.306	0	0	0	420	-2.359	76.380
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.533.960</b>	<b>0</b>	<b>-149.342</b>	<b>142.211</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>2.776</b>	<b>57.439</b>	<b>2.587.706</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

## 2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten

### Bijlage 1. Algemene informatie

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

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2020, omvatten de Vennootschap en haar dochters ('de Groep'). De consolidatiekring evolueerde sinds 31.12.2019 (zie Bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 30.07.2020. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, heeft de beperkte audit afgesloten 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 overzichten voor het boekjaar 2019 werden gebruikt.

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

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde rekeningen dient de vennootschap een aantal belangrijke oordelen te vellen over de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en over te gaan tot een aantal schattingen. Om deze hypothesen te formuleren, baseert de Directie zich op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere pertinent geachte bronnen. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen die regelmatig in voorkomend geval worden herzien en bijgevolg aangepast. Bij de voorbereiding van deze verkorte financiële overzichten op 30.06.2020 werden de volgende elementen aangegeven in het kader van de opname van de coronavirus COVID-19 pandemie:

- Met betrekking tot de vastgoedbeleggingen: het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt dat het werd opgesteld rekening houdend met de 'materiële waarderingsonzekerheid, zoals bepaald door de RICS-normen en overeenkomstig het door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS') op 02.04.2020 gepubliceerde 'Valuation Practice Alert'. Niettegenstaande waarden de deskundigen het vastgoed zoals artikel 47 van de Wet van 12.05.2014 inzake de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze waarderingszaken zijn bindend voor de gereguleerde vastgoedvennootschap voor het opstellen van haar enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

- Met betrekking tot de financiële leasingvorderingen: de Groep is van oordeel dat het niet nodig is om de waarderingsparameters te wijzigen ten opzichte van wat in bijlage 26 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2019 werd vermeld gezien de kwaliteit van de tegenpartijen en het lage kredietrisico verbonden aan de financiële leasingovereenkomsten.
- Met betrekking tot de handelsvorderingen: de Groep heeft de waardeverminderingen voor een totaalbedrag van 1,9 miljoen EUR op 30.06.2020 erkend, tegenover de waardeverminderingen voor 0,7 miljoen EUR op 30.06.2019. De Groep is van oordeel dat de boekhoudkundige waarde van de handelsvorderingen dicht bij hun reële waarde ligt. Voor het overschot, is de Groep van oordeel dat het niet nodig is de waarderingsparameters te wijzigen ten opzichte van bijlage 28 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2019 gezien het lage kredietrisico verbonden aan de handelsvorderingen min de waardeverminderingen.

**Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer**

De geïdentificeerde en beschreven risico's in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 blijven in essentie diegene waarmee de Groep op 30.06.2020 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.

De aspecten verbonden met het coronavirus COVID-19 worden gemeld in de sectie 'Voornaamste risico's en onzekerheden' in sectie 1.13 van het beheersverslag.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

RESULTATENREKENINGEN	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>68.956</b>	<b>18.719</b>	<b>37.874</b>		<b>125.549</b>
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>67.133</b>	<b>17.339</b>	<b>33.236</b>		<b>117.708</b>
Beheerkosten vastgoed				-12.250	-12.250
Algemene kosten van de vennootschap				-5.250	-5.250
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	1.622	1.729		3.350
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.600	-3.977	14.274		7.697
Ander resultaat op de portefeuille	-4.810	-17.105	-2.255		-24.171
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>59.723</b>	<b>-2.122</b>	<b>46.984</b>	<b>-17.500</b>	<b>87.084</b>
<b>Financieel resultaat</b>				<b>-26.534</b>	<b>-26.534</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures				270	270
<b>Belastingen</b>				<b>-3.382</b>	<b>-3.382</b>
<b>Nettoresultaat</b>					<b>57.439</b>
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>					<b>59.798</b>

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
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.530	690	14.853		35.073
Ander resultaat op de portefeuille	-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 aanverwante vennootschappen en joint ventures				-183	-183
<b>Belastingen</b>				<b>-3.184</b>	<b>-3.184</b>
<b>Nettoresultaat</b>					<b>73.580</b>
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>					<b>70.997</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Activa</b>					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	2.564.599	556.551	1.332.754		4.453.904
<i>Projectontwikkelingen</i>	34.784	0	139.898		174.682
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>	0	0	6.165		6.165
Activa bestemd voor verkoop	0	0	6.396		6.396
Andere activa	0	0	0	238.763	238.763
<b>TOTAAL ACTIVA</b>					<b>4.745.890</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>					
Eigen vermogen				2.587.706	2.587.706
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				2.511.326	2.511.326
<i>Minderheidsbelangen</i>				76.380	76.380
Verplichtingen				2.158.184	2.158.184
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>					<b>4.745.890</b>

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 31.12	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Activa</b>					
Goodwill	0	56.947	0		56.947
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	2.387.509	561.932	1.269.082		4.218.523
<i>Projectontwikkelingen</i>	29.785	0	91.855		121.640
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>	0	0	7.246		7.246
Activa bestemd voor verkoop	0	0	28.764		28.764
Andere activa	0	0	0	254.006	254.006
<b>TOTAAL ACTIVA</b>					<b>4.558.239</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>					
Eigen vermogen				2.533.960	2.533.960
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				2.451.335	2.451.335
<i>Minderheidsbelangen</i>				82.625	82.625
Verplichtingen				2.024.279	2.024.279
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>					<b>4.558.239</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

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

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>32.808</b>	<b>13.195</b>	<b>8.907</b>	<b>14.046</b>		<b>68.956</b>
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>32.720</b>	<b>13.047</b>	<b>7.942</b>	<b>13.424</b>		<b>67.133</b>
Beheerkosten vastgoed						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.013	-6.781	1.405	-2.153	-84	-2.600
Ander resultaat op de portefeuille	-1.717	-876	-223	-1.472	-521	-4.810
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.015</b>	<b>5.390</b>	<b>9.124</b>	<b>9.799</b>	<b>-606</b>	<b>59.723</b>
<b>Financieel resultaat</b>						<b>0</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						0
<b>Belastingen</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>						<b>0</b>

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	TOTAAL
OP 30.06	2019	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 van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.175		10			1.186
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.568	-9.238	8.185	-986		19.530
Ander resultaat op de portefeuille	-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>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						0
<b>Belastingen</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>						<b>0</b>



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Spanje	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Activa</b>						
Goodwill		0				0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.325.707	397.940	301.452	518.270	21.230	2.564.599
<i>Projectontwikkelingen</i>	854	0	12.010	690	21.230	34.784
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>						0
Activa bestemd voor verkoop						0
Andere activa						0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>						<b>2.564.599</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	Spanje	TOTAAL
OP 31.12	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Activa</b>						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.213.559	380.410	289.750	492.590	11.200	2.387.509
<i>Projectontwikkelingen</i>	1.015		16.880	690	11.200	29.785
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>						0
Activa bestemd voor verkoop						0
Andere activa						0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>						<b>2.387.509</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 30.07.2020, 17:40 CET

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

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020
<b>Nettohuurresultaat</b>	9.700	4.964	4.055	18.719
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	9.138	4.567	3.634	17.339
Beheerkosten vastgoed				0
Algemene kosten van de vennootschap				0
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.622			1.622
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-166	179	-3.990	-3.977
Ander resultaat op de portefeuille	-10.156	-6.949	0	-17.105
<b>Operationeel resultaat</b>	437	-2.203	-356	-2.122
<b>Financieel resultaat</b>				0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures				0
<b>Belastingen</b>				0
<b>Nettoresultaat</b>				0
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>				0

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

BALANS	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020
<b>Activa</b>				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	293.134	141.447	121.970	556.551
<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>603.378</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>				
Eigen vermogen				0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				0
<i>Minderheidsbelangen</i>				0
Verplichtingen				0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				

BALANS	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 31.12	2019	2019	2019	2019
<b>Activa</b>				
Goodwill	36.127	20.820		56.947
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	294.899	141.073	125.960	561.932
<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>618.878</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 30.07.2020, 17:40 CET

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>13.621</b>	<b>12.926</b>	<b>3.880</b>	<b>2.673</b>	<b>4.774</b>	<b>37.874</b>
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>11.349</b>	<b>11.359</b>	<b>3.200</b>	<b>2.509</b>	<b>4.820</b>	<b>33.236</b>
Beheerkosten vastgoed						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		1.729				1.729
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.477	506	-2.376	-2.263	-70	14.274
Ander resultaat op de portefeuille	-1.111	-685	-182	-121	-157	-2.255
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>28.715</b>	<b>12.910</b>	<b>642</b>	<b>125</b>	<b>4.593</b>	<b>46.984</b>
<b>Financieel resultaat</b>						<b>0</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						0
<b>Belastingen</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat</b>						<b>0</b>
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>						<b>0</b>

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere 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
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.610	-1.079	-3.859	884	297	14.853
Ander resultaat op de portefeuille	-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>						
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures						
<b>Belastingen</b>						
<b>Nettoresultaat</b>						
<b>Nettoresultaat – Aandeel Groep</b>						

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 30.07.2020, 17:40 CET

BALANS	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Activa</b>						
Goodwill						0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	651.369	359.551	108.569	66.825	146.439	1.332.754
<i>Projectontwikkelingen</i>	132.867	6.158	439	435	0	139.898
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>		6.165				6.165
Activa bestemd voor verkoop		3.043	3.353			6.396
Andere activa						0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>						<b>1.339.150</b>
<b>Eigen vermogen en verplichtingen</b>						
Eigen vermogen						0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						0
<i>Minderheidsbelangen</i>						0
Verplichtingen						0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>						

BALANS	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 31.12	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Activa</b>						
Goodwill						0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	585.420	354.336	114.298	68.989	146.039	1.269.082
<i>Projectontwikkelingen</i>	67.457	23.547	426	425	0	91.855
<i>Vaste activa voor eigen gebruik</i>		7.246				7.246
Activa bestemd voor verkoop		28.764				28.764
Andere activa						0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>						<b>1.297.846</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)**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Huurinkomsten</b>		
Potentiële brutohuurinkomst <sup>1</sup>	131.293	120.493
Huurleegstand <sup>2</sup>	-5.654	-6.871
<b>Huurinkomsten<sup>3</sup></b>	<b>125.639</b>	<b>113.622</b>
Huurskortingen	-2.420	-2.024
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-497	-374
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>4</sup>	39	167
<b>Huurinkomsten (schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014)</b>	<b>122.760</b>	<b>111.391</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-1.933</b>	<b>678</b>
Te betalen huur op verhuurde ruimten	0	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.949	7
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	16	673
<b>Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)</b>	<b>120.828</b>	<b>112.069</b>
<b>Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>4.722</b>	<b>4.392</b>
<b>Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten, terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren inbegrepen</b>	<b>125.549</b>	<b>116.460</b>

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -lasten wordt op gedetailleerde wijze omschreven in het jaarlijks financieel verslag 2019 op bladzijde 164.

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

	30.06.2020	30.06.2019
Ontvangen interesten en dividenden <sup>5</sup>	408	217
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	3.059	2.778
Overige	1.141	2.611
<b>TOTAAL</b>	<b>4.608</b>	<b>5.606</b>

De overige financiële inkomsten van het boekjaar vertegenwoordigen de eenmalige inkomsten verbonden aan de ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 10.06.2020, ter compensatie van de toekenning van een volwaardig recht op dividend aan de nieuwe aandelen die op die datum werden uitgegeven.

<sup>1</sup> De brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de werkelijk 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 waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.

<sup>3</sup> Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huurgelden inbegrepen.

<sup>4</sup> De vergoedingen voor verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

<sup>5</sup> Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2020 en 30.06.2019.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs</b>	<b>-5.495</b>	<b>-7.359</b>
Bilaterale leningen - vlottende rente	-1.324	-1.141
Handelspapier - vlottende rente	-126	-158
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-357	-385
Obligaties - vaste rente	-3.482	-5.471
Converteerbare obligaties	-206	-204
<b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>	<b>-423</b>	<b>-385</b>
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-4.319</b>	<b>-3.188</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-4.319	-3.188
<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>-1.429</b>	<b>-1.399</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-11.666</b>	<b>-12.331</b>

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

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Bankkosten en andere commissies</b>	<b>-311</b>	<b>-230</b>
<b>Overige</b>	<b>-53</b>	<b>-51</b>
Gerealiseerde meer-/minwaarden op verkoop van financiële instrumenten		
Overige	-53	-51
<b>TOTAAL</b>	<b>-364</b>	<b>-281</b>

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

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>0</b>	<b>0</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	0
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-16.682</b>	<b>-32.056</b>
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-16.466	-30.532
Converteerbare obligaties	-216	-1.524
<b>Overige</b>	<b>-2.430</b>	<b>-167</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-19.112</b>	<b>-32.223</b>

**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 01.01.2019</b>	<b>3.583.014</b>	<b>103.836</b>	<b>7.352</b>	<b>3.694.202</b>
Investeringen	15.017	33.890	0	48.907
Verwervingen	449.083	19.544	0	468.627
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-15.437	0	0	-15.437
Overdrachten van/naar projectenontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop	18.511	-18.511	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-43.763	-39.568	0	-83.331
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	0	0	8.784
Variaties in de reële waarde	74.427	22.450	-106	96.771
<b>Op 31.12.2019</b>	<b>4.089.636</b>	<b>121.640</b>	<b>7.246</b>	<b>4.218.523<sup>2</sup></b>
Investeringen	12.706	11.820		24.526
Verwervingen	151.480	46.688		198.169
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen		-10.457		-10.457
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop	6.805			6.805
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/ afgestane activa)	-2.846			-2.846
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4.722			4.722
Variaties in de reële waarde	10.554	4.990	-1.081	14.463
<b>Op 30.06.2020</b>	<b>4.273.058</b>	<b>174.682</b>	<b>6.165</b>	<b>4.453.904<sup>3</sup></b>

De reële waarde van de globale portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 4.460.300 KEUR; deze omvat de vastgoedbeleggingen voor 4.453.904 KEUR en de activa die bestemd zijn voor de verkoop voor 6.396 KEUR.

De lezer wordt verwezen naar bijlage 2 omtrent de waarderingsonzekerheden voor de vastgoedbeleggingen binnen de context van de coronavirus COVID-19 pandemie.

<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 139.889 KEUR inbegrepen.

<sup>3</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 142.931 KEUR inbegrepen.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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

30.06.2020						
(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>		<b>79</b>	<b>106.541</b>	<b>195.942</b>	<b>0</b>	
Afdekkingsinstrumenten		79		79	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		79		79	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			106.541	195.863	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			105.264	194.586	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1.277	1.277	0	Niveau 2
<b>Financiële vlottende activa</b>		<b>4</b>	<b>67.556</b>	<b>69.534</b>	<b>0</b>	
Afdekkingsinstrumenten		4		4	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		4		4	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			30.729	32.703	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			2.327	4.301	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			25.343	25.343	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			3.059	3.059	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			36.827	36.827	0	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>174.097</b>	<b>265.476</b>	<b>0</b>	

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

30.06.2020						
(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>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>226.627</b>	<b>84.748</b>	<b>823.724</b>	<b>1.143.524</b>	<b>2.454</b>	
Langlopende financiële schulden	226.627		813.196	1.048.248	2.454	
<i>Obligaties</i>			315.162	319.267	1.700	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	224.481			224.481	327	Niveau 1
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>	2.146			2.146	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			879	879	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			419.660	423.882	265	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			68.838	68.936	162	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen en overige</i>			8.657	8.657	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		84.748	10.528	95.275	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		84.748		84.748	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			10.528	10.528	0	Niveau 3
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>		<b>2.658</b>	<b>848.987</b>	<b>851.645</b>	<b>0</b>	
Kortlopende financiële schulden			811.027	811.027	0	
<i>Handelspapier</i>			799.000	799.000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>			0	0	0	Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>			12.002	12.002	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			25	25	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		2.658		2.658	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		2.658		2.658	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			37.960	37.960	0	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>226.627</b>	<b>87.405</b>	<b>1.672.711</b>	<b>1.995.169</b>	<b>2.454</b>	

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2019						
(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>Financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>2.121</b>	<b>106.667</b>	<b>184.984</b>	<b>0</b>	
Afdekkingsinstrumenten	0	2.121	0	2.121	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>	0	2.121	0	2.121	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	106.667	182.864	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>	0	0	105.651	181.848	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>	0	0	1.016	1.016	0	Niveau 2
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>60.295</b>	<b>62.117</b>	<b>0</b>	
Afdekkingsinstrumenten	0	2	0	2	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>	0	2	0	2	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	28.727	30.547	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>	0	0	2.258	4.078	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>	0	0	23.443	23.443	0	Niveau 2
<i>Overige</i>	0	0	3.026	3.026	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	31.569	31.569	0	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>2.122</b>	<b>166.962</b>	<b>247.102</b>	<b>0</b>	

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2019						
(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>230.221</b>	<b>73.022</b>	<b>651.559</b>	<b>964.817</b>	<b>2.972</b>	
Langlopende financiële schulden	230.221	0	640.353	880.590	2.972	
<i>Obligaties</i>	0	0	315.000	319.267	2.323	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	227.871	0	0	227.871	121	Niveau 1
<i>Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA)</i>	2.350	0	0	2.350	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>	0	0	596	596	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>	0	0	266.353	271.745	287	Niveau 2
<i>Handelspapier op lange termijn</i>	0	0	50.000	50.357	241	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen en overige</i>	0	0	8.404	8.404	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	73.022	11.206	84.227	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>	0	73.022	0	73.022	0	Niveau 2
<i>Overige</i>	0	0	11.206	11.206	0	Niveau 3
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>904.481</b>	<b>904.876</b>	<b>4.513</b>	
Kortlopende financiële schulden	0	0	866.481	866.780	4.513	
<i>Handelspapier</i>	0	0	680.750	680.750	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>	0	0	140.000	140.299	4.513	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	0	0	0	0	0	Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>	0	0	45.706	45.706	0	Niveau 2
<i>Overige</i>	0	0	25	25	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	96	0	96	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>	0	96	0	96	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0	38.000	38.000	0	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>230.817</b>	<b>73.117</b>	<b>1.556.039</b>	<b>1.869.693</b>	<b>7.485</b>	

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies**

(in aantal)	Totaal aandelen	
Aantal aandelen (A)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Op 01.01</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.993.248</b>
Kapitaalverhoging	1.212.634	2.856.035
<i>Kapitaalverhoging van 29.04.2019</i>		238.984
<i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (transactie 1)</i>		1.183.737
<i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (transactie 2)</i>		1.433.314
<i>Kapitaalverhoging van 09.06.2020</i>	387.226	
<i>Kapitaalverhoging van 10.06.2020</i>	825.408	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
<b>Op 30.06/31.12</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>

Aantal eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Op 01.01</b>	<b>50.691</b>	<b>40.347</b>
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-5.607	-10.344
<b>Op 30.06/31.12</b>	<b>45.084</b>	<b>50.691</b>

Aantal aandelen in omloop (A-B)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Op 01.01</b>	<b>25.798.592</b>	<b>22.952.901</b>
Kapitaalverhoging	1.212.634	2.856.035
<i>Kapitaalverhoging van 29.04.2019</i>		238.984
<i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (transactie 1)</i>		1.183.737
<i>Kapitaalverhoging van 26.06.2019 (transactie 2)</i>		1.433.314
<i>Kapitaalverhoging van 09.06.2020</i>	387.226	
<i>Kapitaalverhoging van 10.06.2020</i>	825.408	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	5.607	-10.344
<b>Op 30.06/31.12</b>	<b>27.016.833</b>	<b>25.798.592</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Bijlage 13. Resultaat per aandeel**

(x 1.000 EUR)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode	90.590	77.120
Minderheidsbelangen	-2.384	-2.559
<b>Resultaat op de financiële instrumenten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
Resultaat op de financiële instrumenten van de periode	-19.112	-32.222
Minderheidsbelangen	1.083	0
<b>Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>
Resultaat op de portefeuille van de periode	-14.039	28.683
Minderheidsbelangen	3.661	-25
<b>Nettoresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>
Nettoresultaat van de periode	57.439	73.580
Minderheidsbelangen	2.359	-2.584

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2020	30.06.2019
Nettoresultaat – aandeel Groep	59.797.912	70.996.675
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	25.934.821	23.094.406
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel Groep	3,40	3,23
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel Groep	-0,70	-1,40
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel Groep	-0,40	1,24
<b>Nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep</b>	<b>2,31</b>	<b>3,07</b>

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2020	30.06.2019
Verwaterd nettoresultaat – aandeel Groep	58.589.512	72.080.518
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties en de aandelenopties	26.549.294	24.516.545
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel Groep</b>	<b>2,21<sup>1</sup></b>	<b>2,94<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties en de 22.995 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2020 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 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.

**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 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020.

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>SUPERSTONE 2 NV</b> NL 77325001 Verlengde Poolseweg 16 , 4818 CL Breda (Nederland)	100
<b>SUPERSTONE 3 NV</b> NL 78160162 Verlengde Poolseweg 16 , 4818 CL Breda (Nederland)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SLU</b> ES B88542717 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SLU</b> ES B88542667 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SLU</b> ES B88542600 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
<b>DILHOME NV</b> BE 0440.040.104 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>GESTONE CO 7 NV</b> BE 0748.688.857 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>POLYSERVE NV</b> BE 0444.997.792 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>TEN BERGE NV</b> BE 0427.208.586 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>WZC BALEN NV</b> BE 0656.747.705 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>WZC PUTHOF NV</b> BE 0418.940.129 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>WZC VIADUCTSTRAAT NV</b> BE 0554.921.261 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>XL TRONE SA</b> BE 0715.937.303 Woluwedal 58 1200 Brussel (België)	100
<b>BICKENBACH IMMOBILIEN GmbH</b> HRB 214028 Gruenwald, district München (Duitsland)	100

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

**Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen**

Op 05.06.2020 kocht Cofinimmo de deelneming van Orpea in de joint venture Cofinea I SAS terug voor een totaalbedrag van circa 8 miljoen EUR. De operatie werd voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de FSMA, overeenkomstig artikel 37 §1 van de Wet van 12.05.2014 inzake gereguleerde vastgoedenvennootschappen (zie ingesloten bijlage 3). Cofinimmo bezit voortaan 100% van het kapitaal van deze Franse dochtervennootschap die eigenaar is van een vastgoedbelegging die aan ongeveer 24 miljoen EUR werd gewaardeerd en waaraan een investeringskrediet van 9 miljoen EUR is verbonden.

Op 25.06.2020 ondertekende Cofinimmo de akte die haar in staat stelt om overeenkomstig de overeenkomsten van 14.12.2018 (zie persbericht van 24.12.2018) een erfpacht van 99 jaar op te stellen voor de kantoorgebouwen Serenitas<sup>1</sup> en Papiermolen<sup>2</sup> ten gunste van BPI Real Estate Belgium. Zoals destijds aangekondigd bedraagt de overdracht van de rechten op deze gebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel ongeveer 27 miljoen EUR. Deze akkoorden werden voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de FSMA (zie bijlage aan het persbericht van 24.12.2018).

In het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2020 waren er geen andere transacties met verbonden partijen in de zin van de IAS 34-norm en van artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 dan diegene beschreven in bijlage 44 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2019 (bladzijde 212 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019).

**Bijlage 16. Goodwill**

(x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	CIS Frankrijk	Totaal
<b>KOSTEN</b>				
<b>Op 01.01.2020</b>	100.157	39.250	26.929	166.336
<b>Op 30.06.2020</b>	100.157	39.250	26.929	166.336
<b>WAARDEVERLIEZEN</b>				
<b>Op 01.01.2020</b>	64.030	18.430	26.929	109.389
Tijdens het boekjaar geboekte waardeverliezen	5.520	4.600	0	10.120
<b>Op 30.06.2020</b>	69.550	23.030	26.929	119.509
<b>BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE</b>				
<b>Op 01.01.2020</b>	36.127	20.820	0	56.947
<b>Op 30.06.2020</b>	30.607	16.220	0	46.827

**PUBSTONE**

Bijlage 21 van de geconsolideerde financiële rekeningen (in het jaarlijks financieel verslag 2019 inbegrepen) detailleert de context binnen dewelke de goodwill met betrekking tot de Pubstone-portefeuille werd gegenereerd.

<sup>1</sup> Gelegen Van Nieuwenhuyselaan 2 en 6 te 1160 Auderghem.

<sup>2</sup> Gelegen Papiermolenstraat 55 te 1160 Auderghem.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**WAARDEVERMINDERINGSTEST**

Aan het einde van het 1<sup>e</sup> halfjaar van het boekjaar 2020 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de bouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen samen met de goodwill te vergelijken met hun nutswaarde, volgens dezelfde principes als deze vermeld in hogervermelde bijlage 21.

Het resultaat van deze test (geïllustreerd in de tabel hiervoor) leidt voor het 1<sup>e</sup> halfjaar van het boekjaar 2020 tot een waardevermindering van 5.520 KEUR op de goodwill van Pubstone België et tot een waardevermindering van 4.600 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Er dient te worden opgemerkt dat de reële waarde van de portefeuille Pubstone België tijdens het boekjaar 2020 een negatieve variatie van 166 KEUR heeft gekend en de reële waarde van de portefeuille Pubstone Nederland een positieve variatie van 179 KEUR optekende.

**GEBRUIKTE HYPOTHESES BIJ DE BEREKENING VAN DE NUTSWAARDE VAN PUBSTONE**

Er werd een extrapolatie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen volgens dezelfde methode als deze beschreven in hogervermelde bijlage 21.

De verkoopprijs op het einde van de huurovereenkomst en de restwaarde van de gebouwen zijn gebaseerd op de gemiddelde waarde per m<sup>2</sup> van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 30.06.2020, geïndexeerd aan 1,0% (2019: 1,2%) per jaar.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedraagt 1,0% voor Pubstone België en 1,0% voor Pubstone Nederland. In 2019 bedroeg de indexering 1,4% voor Pubstone België en 1,4% voor Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatievoet is 5,02% (2019: 5,14%).

**WAARDEVERMINDERING VAN DE GOODWILL**

<b>(x 1.000 EUR)</b>				
<b>Gebouwendgroep</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Netto-boekwaarde<sup>1</sup></b>	<b>Nutswaarde</b>	<b>Waardevermindering</b>
Pubstone België	36.127	329.261	323.741	-5.520
Pubstone Nederland	20.820	162.267	157.667	-4.600
<b>TOTAAL</b>	<b>56.947</b>	<b>491.528</b>	<b>481.409</b>	<b>-10.120</b>

**GEVOELIGHEIDSANALYSE VAN DE NUTSWAARDE BIJ SCHOMMELING VAN DE BELANGRIJKSTE VARIABELEN VAN DE WAARDEVERMINDERINGSTEST**

<b>Variatie van de nutswaarde (in %)</b>				
<b>Gebouwendgroep</b>	<b>Schommeling van inflatie</b>		<b>Schommeling van de actualisatievoet</b>	
	<b>+0,50%</b>	<b>-0,50%</b>	<b>+0,50%</b>	<b>-0,50%</b>
Pubstone België	5,38%	-5,07%	-4,82%	5,16%
Pubstone Nederland	5,31%	-5,01%	-4,68%	5,01%

<sup>1</sup> Goodwill inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**GEVOELIGHEIDSANALYSE VAN DE WAARDEVERMINDERING BIJ EEN SCHOMMELING VAN DE BELANGRIJKSTE VARIABELEN VAN DE WAARDEVERMINDERINGSTEST**

Variatie van waardevermindering <sup>1</sup> (x 1.000 EUR)					
Gebouwgroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatievoet	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	-5.520	0	-21.947	-21.119	0
Pubstone Nederland	-4.600	0	-12.503	-11.989	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-10.120</b>				

### 3. Conformiteitsverklaring

De raad van bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020, onder voorbehoud van de informatie door derden verstrekt, de verslagen van de commissaris en de onafhankelijke waarderingsdeskundigen 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 2020 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het halfjaar hebben voorgedaan en van hun impact op de financiële overzichten;
2. er in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020 geen weglatingen zijn 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 weergeven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijdse beheerverslag bevat bovendien een prognose voor 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 2019).

### 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 deze 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.

<sup>1</sup> De nulwaarde wordt aangegeven indien de gebruikswaarde hoger is dan de nettoboekwaarde .

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

#### Voor alle informatie:

**Jochem Binst**

Head of External Communication & IR

Tel.: +32 2 373 60 32

[jbinst@cofinimmo.be](mailto:jbinst@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**

Investor Relations Officer

Tel.: +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@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, Duitsland en Spanje, met een waarde van ongeveer 4,5 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 ongeveer 2,6 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 ongeveer 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 30.06.2020 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,3 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)

Volg ons op:



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**5. Bijlagen**

**5.1. Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen**

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 8 Juli 2020

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

**Betreft: Waardering van 30 Juni 2020**

***Achtergrond***

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2020** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

Cushman & Wakefield (C&W), PwC en JLL srl/bv 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 Enterprise Advisory bv 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 PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284) (hierna "PwC Nederland") gewaardeerd.

De zorgportfolio in Duitsland wordt door PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (hierna "PwC Duitsland") gewaardeerd.

De zorgportfolio in Spanje wordt door C&W Spanje 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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

**Opinie**

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2020, 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.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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, herzien op 30 juni 2016, 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 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.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)**

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd. In veel sectoren ondervindt de marktactiviteit hiervan de gevolgen. Op de waarderingsdatum kunnen we voor referentiedoelinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel moet gevormd worden.

De algemene economische situatie blijft onzeker en bij gebrek aan marktvergelijkingspunten die aantonen dat de waarden in de verschillende vastgoedsegmenten hebben geschommeld, wordt onze waardering gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingsonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2020, 4.648.225.000 EUR.**

**Rekening houdend met de drie opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2020, 4.460.300.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de "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, grondreserve en activa bestemd voor verkoop, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,0% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,1% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 97,5%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten, gebouwen in renovatie, grondreserve en activa bestemd voor verkoop) bedraagt meer dan 2,5% dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Zorgvastgoed	2.669.960.000	2.564.599.000	57,5%
Kantoren	1.372.628.500	1.339.150.000	30,0%
Vastgoed van de distributienetten	605.636.000	556.551.000	12,5%
<b>TOTAAL</b>	<b>4.648.225.000<sup>1</sup></b>	<b>4.460.300.000</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> afgerond op duizendtal

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Opinie van PwC**

**PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2020 op 1.748.254.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 1.682.740.600 EUR.**

Hierbij dient gepreciseerd te worden dat PwC Enterprise Advisory bv het Belgische gedeelte van het door PwC gewaardeerde deel heeft geschat, met name een investeringswaarde ten belope van 884.594.000 EUR en een reële waarde van 863.018.600 EUR.

Voor het Nederlandse gedeelte van het door PwC gewaardeerde deel heeft, bevestigde PwC Nederland de volgende investeringswaarde ten belope van 315.840.000 EUR en een reële waarde van 301.452.000 EUR aan PwC Enterprise Advisory bv.

Voor het Duitse gedeelte van het door PwC gewaardeerde deel heeft, bevestigde PwC Duitsland de volgende investeringswaarde ten belope van 547.820.000 EUR en een reële waarde van 518.270.000 EUR aan PwC Enterprise Advisory bv.



13/7/2020 | 08:59 CEST

PwC Enterprise Advisory SRL / BV  
Vertegenwoordigd door Geoffroy Jonckheere\*, MRICS  
Partner

*(\*) Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Geoffroy Jonckheere*

**Opinie van C&W**

**C&W schat de investeringswaarde van het door C&W gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2020 op 2.424.039.500 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.316.567.600 EUR.**



Christophe Ackermans\*, MRICS  
C&W Partner, Head of Valuation  
*(\*) SRL / BV*



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**Opinie van JLL**

**JLL schat de investeringswaarde van het door JLL bv en JLL Expertises gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2020 op 475.931.000 EUR en de reële waarde (transactiekosten afgetrokken) op 460.992.000 EUR.**



Greet Hex, MRICS  
JLL Director Belgium



Pierre-Jean Poli  
Voor rekening van Jones Lang LaSalle Expertises  
Directeur expertises Grand Lyon

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** *Entreprise Advisory*  
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Woluwe Garden, Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
**Tel:** +32 (0)710 42 11  
**Fax:** +32 (0) 710 42 99  
[www.pwc.com](http://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](http://www.cushmanwakefield.be)

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

## 5.2. Bijlage 2 : Verslag van de Commissaris

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Deloitte.**



### **Cofinimmo NV**

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Cofinimmo NV** | 30 juni 2020

**Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2020**

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 2020, 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 16.

**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 4 746 miljoen EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 60 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.

DS  
RN Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)  
Signing Time: 7/30/2020 | 4:05:15 PM CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Cofinimmo NV** | 30 juni 2020

**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.

**Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – waardering van vastgoedbeleggingen**

Zonder de hierboven vermelde conclusie in het gedrang te brengen, vestigen wij de aandacht op toelichting 2 bij de geconsolideerde tussentijdse financiële staten die het effect beschrijft van de onzekerheden die ontstaan zijn als gevolg van de coronaviruspandemie (COVID19) op de waardering van de vastgoedbeleggingsportefeuille.

Getekend te Zaventem, op 30/7/2020 | 4:04 PM CEST

**De commissaris**

Digitally signed by  
Rik Neckebroeck  
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)  
Signing Time: 7/30/2020 | 4:05:15 PM CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA  
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

**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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

**5.3. Bijlage 3: Voorafgaande mededeling aan de FSMA overeenkomstig artikel 37 §1 van de Wet van 12.05.2015 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen**

COFINIMMO heeft, overeenkomstig artikel 37 §1 van de Wet van 12.05.2015 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de 'GVV'-Wet) aan de FSMA (Financial Services and Markets Authority) medegedeeld dat enerzijds zijzelf en anderzijds de vennootschappen AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE en ORPEA, hierna 'de Partijen' genoemd, overeengekomen zijn om op 05.06.2020 bepaalde transacties met betrekking tot de vennootschap COFINEA I uit te voeren.

- COFINIMMO bezit 51% van de aandelen van COFINEA I
- AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE bezit 49% van de overige aandelen
- ORPEA bezit onrechtstreeks 100% van de aandelen van AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE
- COFINEA I bezit de EHPAD<sup>1</sup> Les Musiciens gelegen Rue Germaine Tailleferre 7-9, 75019 Parijs
- ORPEA is de uitbater van de EHPAD Les Musiciens

De Partijen zullen overeenkomsten afsluiten waardoor COFINIMMO de COFINEA I-aandelen die AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE bezit, zal kunnen verwerven en zodoende de enige aandeelhouder van COFINEA I zal worden. COFINEA I, die opgenomen was volgens de vermogensmutatiemethode, zal voortaan opgenomen worden in de globale consolidatie van de COFINIMMO-groep. De overwogen transacties worden uitgevoerd onder normale marktomstandigheden en overeenkomstig artikel 49 §2 van de GVV-Wet. Alle transacties werden uitgevoerd rekening houdend met een waardering van het type 'reële waarde', zoals bepaald door Jones Lang LaSalle France, onafhankelijk waarderingsdeskundige die optreedt namens COFINIMMO.

---

<sup>1</sup> EHPAD – Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, is de meest voorkomende vorm van woonzorgcentra in Frankrijk.