

HALFJAARLIJKS FINANCIIEEL VERSLAG 2013

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 3,35 op 30.06.2013

- Tegenover een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact en op basis van een pro rata temporis spreiding van de Belfius schadevergoeding over het boekjaar 2012) van € 3,78 op 30.06.2012
- In de lijn van het vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,74 voor het jaar 2013¹
- Bevestiging van het dividendvooruitzicht voor het boekjaar 2013, betaalbaar in juni 2014 (bruto dividend van € 6,00 per gewoon aandeel en van € 6,37 per bevoorrecht aandeel)

Bij ongewijzigde portefeuille, 1,93% hogere bruto huurinkomsten in vergelijking met 31.12.2012

- Positieve invloed van de indexering (2,41%) en van nieuwe verhuringen (2,13%) met daar tegenover de impact van vertrekken (-1,91%) en heronderhandelingen (-0,70%)

Bij ongewijzigde samenstelling, 0,35% lagere reële waarde van de portefeuille in vergelijking met 31.12.2012

- Waardedaling van vier belangrijke kantoorgebouwen die binnen de vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd

Tweede investering in het zorgvastgoedsegment in Nederland

- Verwerving van een tot ziekenhuis om te bouwen kantoorgebouw voor een bedrag van € 3,1 miljoen²

Actief beheer van herontwikkelingsprojecten

- Overdracht van het risico verbonden aan de commercialisering van de appartementen van het gebouw Livingstone I aan de algemene aannemer Cordeel – 40% van de appartementen verkocht
- Toekenning van de vergunning en start van de verbouwingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 34 in woningen - 74% van de appartementen gereserveerd

Versterking van het eigen vermogen voor een totaal bruto bedrag van € 136,5 miljoen

- Door de verkoop van eigen aandelen voor een totaal bruto bedrag van € 92,6 miljoen
- Door de herinvestering van 52,7% van de dividenden 2012 in nieuwe aandelen voor een totaal bedrag van € 43,9 miljoen

Voortzetting van het diversificatiebeleid van de financieringsbronnen

- Door de ondertekening van vijf nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 270,0 miljoen³
- Door de uitgifte van converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen
- Verlenging van de gemiddelde vervalltermijn van de schuld tot 4,2 jaar
- Gerealiseerde herfinanciering voor de schulden die tot juni 2015 vervallen⁴

¹ Zie eveneens ons persbericht van 02.05.2013 op onze website.

² Deze verwerving gebeurde na 30.06.2013.

³ Drie van deze vijf kredietlijnen werden ondertekend na 30.06.2013.

⁴ Bij een vaste schuld.

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheerverslag	p. 3
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 3
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 4
1.3. Evolutie van de portefeuille	p. 6
1.4. Commerciële resultaten	p. 9
1.5. Vastgoedpatrimonium	p. 11
1.6. Investeringsprogramma 2013-2015	p. 13
1.7. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 16
1.8. Beheer van de financiële middelen	p. 17
1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 23
1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2013	p. 27
1.11. Risicobeheer	p. 28
1.12. Corporate Governance	p. 31
2. Verkorte financiële overzichten	p. 31
2.1. Globaal resultaat – schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	p. 32
2.2. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 34
2.3. Geconsolideerde balans	p. 37
2.4. Berekening van de schuldratio	p. 38
2.5. Kasstroomoverzicht	p. 39
2.6. Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	p. 40
2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	p. 45
3. Overeenkomstigheidsverklaring	p. 61
4. Bijlagen	p. 63
4.1. Verslag van de vastgoeddeskundige	p. 64
4.2. Verslag van de commissaris	p. 69



1. Tussentijds beheerverslag

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 58,9 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € 65,0 miljoen op 30.06.2012. Dit komt neer op een daling met 9,4% die hoofdzakelijk wordt verklaard door de betaling van een eenmalige vervroegde verbrekingsvergoeding door Belfius Bank voor de huurovereenkomst van de Livingstone I en II gebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2012. Deze schadevergoeding bedroeg € 11,2 miljoen.

Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de groep, evolueert van € 4,9 miljoen op 30.06.2012 naar € -12,7 miljoen op 30.06.2013. De variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed is op 30.06.2013 inderdaad negatief als gevolg van de waardeverlaging van vier belangrijke kantoorgebouwen die binnen de vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd.

In totaal bedraagt het netto resultaat – aandeel van de Groep € 36,5 miljoen op 30.06.2013, tegenover € 69,6 miljoen op 30.06.2012. Per aandeel komt dit resultaat neer op € 2,08 op 30.06.2013, in vergelijking met € 4,43 op 30.06.2012. Naast de hierboven toegelichte elementen wordt de achteruitgang van het netto resultaat per aandeel eveneens verklaard door de toename tussen 30.06.2012 en 30.06.2013 van het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat. Dit aantal steeg tussen deze twee data van 15 704 052 naar 17 593 217.

In juli 2013 verwierf Cofinimmo in Nederland een tweede actief in het zorgvastgoed voor een bedrag van € 3,1 miljoen. Het gaat om een oud kantoorgebouw dat tegen het einde van het jaar wordt omgebouwd tot een oogheelkundig en dermatologisch ziekenhuis. Het gebouw is voor een initiële duur van 15 jaar verhuurd aan de Nederlandse Groep Bergman Clinics.

De operationele teams hebben overigens actief gewerkt aan de grote herontwikkelingsprojecten van de Groep. De reconversiewerken van de Livingstone I en Woluwe 34 kantoorgebouwen in woningen zijn gestart. Op de publicatiedatum van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag waren respectievelijk 40% en 74% van de in aanbouw zijnde appartementen gereserveerd. Daarnaast heeft Axa Belgium haar beslissing bekendgemaakt om in 2017 haar zetel aan de Vorstlaan 23-25 te 1170 Brussel te verlaten. Cofinimmo is nu al gestart met de herstructureringsstudie van deze site die 11 hectaren groot is.

Wat de financiering betreft, heeft de onderneming naast de herinvestering van 52,7% van de dividenden 2012 in nieuwe aandelen voor een bedrag van € 43,9 miljoen, ook eigen aandelen verkocht voor een totaal bruto bedrag van € 92,6 miljoen. Ze zette haar beleid verder om fondsen te verzamelen bij gevarieerde bronnen. Ze ondertekende vijf nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 270,0 miljoen en gaf voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen aan converteerbare obligaties uit. Op 30.06.2013 was de geconsolideerde schuldratio van de Groep 49,18%.

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

a. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.06.2013	31.12.2012
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 329,4	3 308,6
(x € 1 000)	30.06.2013	30.06.2012
Vastgoedresultaat	108 746	114 692
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	93 025	97 271
Financieel resultaat	-41 120	-28 466
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	49 233	64 705
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-12 706	4 855
Netto resultaat (aandeel Groep)	36 528	69 559
	30.06.2013	31.12.2012
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,82%	0,87%
Operationele marge	85,54%	84,92%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,7	11,7
Bezettingsgraad ³	95,60%	95,71%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,07%	7,01%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,64%	6,55%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	3,97% ⁵	4,11% ⁶
Schuld ratio ⁷	49,18%	49,90%
Loan-to-value ratio ⁸	50,63%	51,21%

b. Gegevens per aandeel⁹ (in €)

Resultaten	30.06.2013	30.06.2012
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	3,35	4,14
IAS 39 impact	-0,55	-0,02
Netto courant resultaat – aandeel Groep	2,80	4,12
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,02	0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ¹⁰	-0,74	0,30
Netto resultaat – aandeel Groep	2,08	4,43

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep ten laste worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,34% tegenover 88,88% voor de Brusselse kantorenmarkt (bron: DTZ Research).

⁴ Bankmarges inbegrepen.

⁵ Houdt rekening met de ondertekening van drie nieuwe kredietlijnen in juli 2013.

⁶ Tot eind 2012 werd in de berekening van de gemiddelde rentevoet van de leningen rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode. Als gevolg van de herstructurering van het indekkingschema van deze jaarhelft, werd de berekeningswijze van de gemiddelde rentevoet van de leningen herzien en houdt deze geen rekening meer met deze afschrijvingskosten. Als deze berekeningsmethode op 31.12.2012 zou toegepast zijn, dan zou de gemiddelde rentevoet van de leningen op die datum 3,77% i.p.v. 4,11% geweest zijn.

⁷ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁸ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

⁹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

¹⁰ Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Gegevens per aandeel¹ in het geval van een pro rata temporis verdeling van de Belfius vergoeding over het boekjaar 2012 (in €)

Resultaten	30.06.2013	30.06.2012
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	3,35	3,78
IAS 39 impact	-0,55	-0,02
Netto courant resultaat – aandeel Groep	2,80	3,76
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,02	0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ²	-0,74	0,30
Netto resultaat – aandeel Groep	2,08	4,07

Netto-actief waarde per aandeel	30.06.2013	31.12.2012 ³
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	89,63	85,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁵ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	93,97	90,31

Verwaterde netto-actief waarde per aandeel ⁶	30.06.2013	31.12.2012 ³
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	93,25	88,23
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁵ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	96,81	92,35

c. Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem⁷ (in € per aandeel)

	30.06.2013	30.06.2012
EPRA resultaat	3,35	4,14
	30.06.2013	31.12.2012
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	96,77	102,04 ³
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	93,25	94,38 ³
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,29%	6,19%
EPRA Aangepast NIR	6,21%	6,10%
EPRA Huurleegstand	4,84%	4,70%

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

² Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

³ Houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

⁴ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁵ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁶ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.

⁷ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris controleerde of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernoemen in de "EPRA Best Practices Recommendations 2012" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten hernoemen zijn.

1.3. Evolutie van de portefeuille

a. Vertrek van Axa Belgium uit het gebouw Vorst 23-25 in 2017

Op 19.06.2013 heeft Axa Belgium haar beslissing aangekondigd om haar zetel aan de Vorstlaan 23-25 te 1170 Watermaal-Bosvoorde (Brussel) aan het einde van de lopende huurovereenkomst op 02.08.2017 te verlaten. De site heeft een oppervlakte van 11 hectaren. Ze bestaat o.a. uit twee gebouwen met een totale bovengrondse oppervlakte van bijna 57 000m². De huurgelden uit de huidige huurovereenkomst vertegenwoordigen 5,1% van de totale bruto huurinkomsten van Cofinimmo.

Cofinimmo zal de voortijdige beslissing van Axa benutten om de site optimaal te herpositioneren, rekening houdend met de specifieke kenmerken ervan. De Groep is meer bepaald van plan om een vergunning aan te vragen om een deel van de totale oppervlakte na 2017 tot woningen om te bouwen.

b. Verkoop van een semi-industrieel gebouw voor een bruto bedrag van € 3,8 miljoen

Op 27.03.2013 verkocht Cofinimmo het semi-industrieel gebouw gelegen te Diegem - Woluwelaan 145 voor een bruto bedrag van € 3,8 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van het vastgoed die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

c. Verkoop van twee agentschappen van het distributienet Cofinimur I voor een totaal bruto bedrag van € 0,3 miljoen

Tijdens de eerste jaarhelft van 2013 verkocht Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen, gelegen in Avignon en in Riom, voor een totaal bruto bedrag van € 0,3 miljoen. Deze verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van beide activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

d. Verkoop van twee pubs van het distributienet Pubstone voor een bruto totaal bedrag van € 1,3 miljoen

Tijdens de eerste jaarhelft van 2013 verkocht Cofinimmo eveneens twee pubs, gelegen in Namen en in Brussel, via haar dochtervennootschap Pubstone, voor een totaal bruto bedrag van € 1,3 miljoen. Deze verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van beide activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

e. Verwervingen en bouw- en renovatiewerken

Tijdens de eerste jaarhelft van 2013 investeerde de Groep Cofinimmo voor een totaal bedrag van € 35,7 miljoen in bouw- en renovatiewerken, waarvan:

- € 6,2 miljoen in het segment van de kantoren,
- € 29,1 miljoen in het segment van het zorgvastgoed,
- € 0,4 miljoen in het segment van het vastgoed van distributienetten.

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

Zorgvastgoed

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Werven gestart in 2012					
België					
Dageraad – Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	95 bedden	5 090m ²	Q2 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 5 918m ²	Q4 2013
Parkside – Brussel	Le Noble Age	Renovatie en uitbreiding	+ 15 bedden	+ 1 990m ²	Q1 2013
Prinsenpark - Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 34 bedden en 40 service flats	+ 4 213m ²	Q2 2013
Werven gestart in 2013					
België					
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 3 074m ²	Q4 2015
De Mouterij – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	106 bedden en 16 service flats	7 894m ²	Q3 2014
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36 bedden	+ 1 325m ²	Q4 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nieuwbouw	20 bedden	1 350m ²	Q2 2014
Lucie Lambert – Halle	Orpea	Uitbreiding	+ 55 bedden	+ 1 767m ²	Q3 2013
Noordduin – Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m ²	Q1 2015
Solva – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden en 29 service flats	7 503m ²	Q4 2013
Susanna Wesley – Brussel	Armonea	Nieuwbouw	84 bedden	4 900m ²	Q1 2015
Vishay – Evere	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 565m ²	Q4 2014
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 26 bedden	+ 1 216m ²	Q1 2013
Zonnewende – Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 600m ²	Q3 2013
Frankrijk					
Debussy – Carnoux en Provence	Medica	Uitbreiding	+ 20 bedden	+ 1 370m ²	Q1 2015
Frontenac – Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m ²	Q2 2014
Gléteins – Jassans-Riottier	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 30 bedden	+ 2 567m ²	Q3 2014
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 670m ²	Q4 2014

Kantoren

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m ²	Q2 2014
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fases II, III, IV et V)	4 060m ²	Q2 2013
Wetenschap 15-17	Renovatie van kantoren en toevoeging van appartementen	20 000m ²	Q4 2015
Woluwe 34	Omvorming van kantoorgebouw naar appartementen	6 680m ²	Q1 2015

Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Studentenresidentie Wedrennen - Brussel	Renovatie	8 100m ² (243 kamers, 8 studio's en 1 conciërgewoning)	Q3 2013
Gevangenis – Leuze-en-Hainaut	Nieuwbouw	28 300m ²	Q2 2014

1.4. Commerciële resultaten

a. Huursituatie van de portefeuille

Op 30.06.2013 bedraagt de bezettingsgraad 95,60%¹ voor de totale portefeuille en 91,34% voor de kantorenportefeuille. Dit percentage ligt 2,46% boven de bezettingsgraad van de Brusselse kantorenmarkt (88,88%) (bron: DTZ Research). De andere segmenten van de portefeuille zijn bezet voor 100%². Globaal ondertekende Cofinimmo tijdens de eerste jaarhelft van 2013 huurovereenkomsten voor meer dan 23 000m² kantoren.

Bezetting kantoren	Cofinimmo	Markt
Antwerpen	86,76%	90,60%
Brussel	90,96%	88,88%
Central Business District (CBD)	97,11%	92,08%
Gedecentraliseerd	86,48%	82,80%
Periferie	87,89%	83,41%

Huurders Globale portefeuille	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
AB InBev	13,2%	17,3
Belgische overheidssector	12,4%	16,3
Korian	8,9%	7,2
Armonea	7,8%	21,0
Senior Living Group	7,5%	21,9
Top 5 huurders	49,8%	16,5
Internationale overheidssector	6,0%	3,9
Axa Belgium	5,0%	4,1
MAAF	3,4%	8,3
Senior Assist	3,1%	24,2
ORPEA France	2,5%	6,2
Top 10 huurders	69,8%	14,1
Top 20 huurders	80,7%	13,4
Overige huurders	19,3%	4,5
TOTAAL	100,0%	11,7

De huurders uit de openbare sector vertegenwoordigen 37,7% van de portefeuille in de kantoorsector en waarborgen bijgevolg een grote stabiliteit van de huurinkomsten.

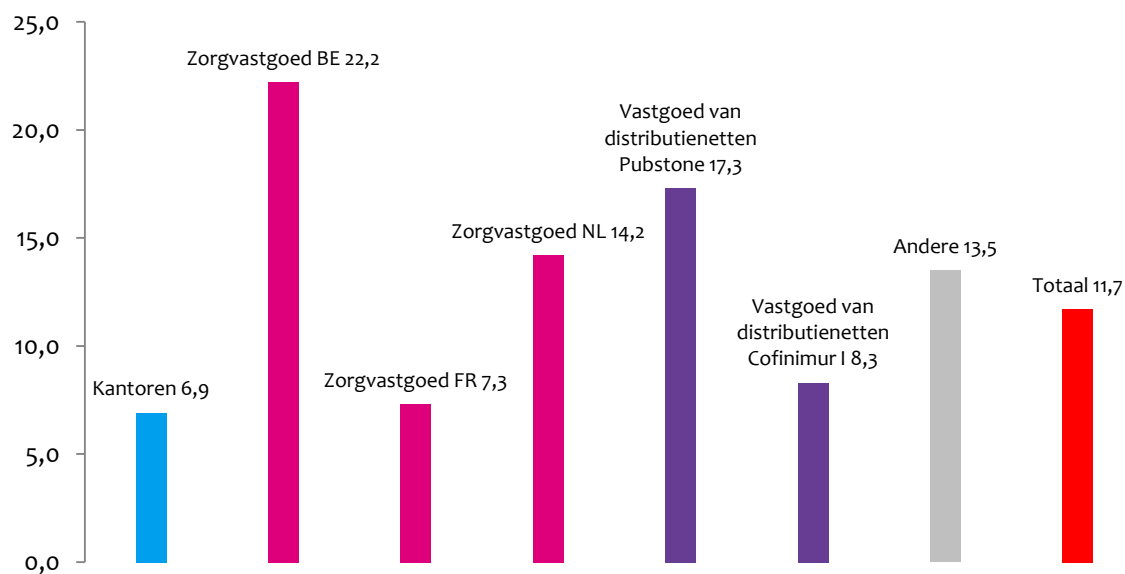
b. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in contractuele huurbedragen)

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 30.06.2013 bedraagt 11,7 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie ("break") zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 12,7 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend.

¹ De bezettingsgraad is enkel van toepassing op gebouwen die op de datum van de berekening in gebruik kunnen genomen worden (gebouwen in exploitatie).

² Met uitzondering van de portefeuille van Cofinimur I, die voor 97,34% bezet is.

Maturiteit van de huurovereenkomsten per sector (in jaren tot aan de eerste “break”)



Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	52,5%
Kantoren (openbare sector)	11,9%
Zorgvastgoed	23,6%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	1,9%
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	13,2%
Kantoren (private sector)	0,3%
Andere	1,6%
Huurcontracten 6-9 jaar	15,9%
Kantoren	5,5%
Zorgvastgoed	9,4%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	1,0%
Huurcontracten < 6 jaar	31,6%
Kantoren	29,7%
Zorgvastgoed	1,0%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	0,6%
Andere	0,3%

1.5. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE <i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	30.06.2013	31.12.2012
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 459,0	3 436,1
Projecten en grondreserve	-106,0	-135,2
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 352,9	3 300,9
Contractuele huren	226,7	221,6
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,76%	6,71%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen	237,1	231,6
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,07%	7,01%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,60%	95,71%

Op 30.06.2013 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II en Woluwe 34. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het segment van zorgvastgoed, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Aalst, Evere en Ukkel.

Gebouwen	Boven-grondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	528 229	80 381	89,46%	89 847	82 065
Kantoren waarvan de huren werden overgedragen	216 952	27 487	97,30%	28 250	28 250
Subtotaal kantoren	745 181	107 868	91,34%	118 097	110 315
Zorgvastgoed	641 659	77 139	100%	77 139	73 152
Pubstone	364 106	29 922	100%	29 922	27 281
Cofinimur I	60 405	7 822	97,34%	8 036	8 252
Andere	22 004	3 922	100%	3 921	3 170
Subtotaal vastgoedbeleggingen en kantoren waarvan de huren werden overgedragen	1 833 355	226 673	95,60%	237 115	222 170
Projecten & renovaties	18 392	376		730	741
Grondreserve		37		37	37
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 851 747	227 086		237 882	222 948

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ¹	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 531 193	45,99	-1,32%	46 000	44,11
Brussel Leopold/Louiza	310 736	9,33	-3,25%	9 065	8,69
Brussel Centrum/ Noord	306 503	9,21	-0,20%	8 611	8,26
Brussel Gedecentraliseerd	597 601	17,95	-1,37%	17 760	17,03
Brussel Periferie & Satellieten	145 240	4,36	-0,52%	4 885	4,68
Antwerpen	62 320	1,87	-0,83%	2 106	2,02
Andere regio's	108 793	3,27	0,10%	3 573	3,43
Zorgvastgoed	1 208 660	36,30	0,67%	37 694	36,14
België	777 069	23,34	0,43%	22 816	21,88
Frankrijk	420 391	12,63	1,14%	14 466	13,87
Nederland	11 200	0,33	-0,24%	412	0,39
Vastgoed van distributienetten	529 030	15,89	0,08%	18 421	17,66
Pubstone - België	269 565	8,10	-0,06%	9 845	9,44
Pubstone - Nederland	149 245	4,48	-0,34%	4 847	4,65
Cofinimur I - Frankrijk	110 220	3,31	0,98%	3 729	3,57
Andere	60 530	1,82	0,67%	2 178	2,09
TOTALE PORTEFEUILLE	3 329 413	100,00	-0,35%	104 293	100,00

De reële waarde van Cofinimmo's patrimonium noteert tijdens de eerste zes maanden van 2013 een negatieve variatie van € -11,7 miljoen, te vergelijken met een positieve variatie van € +8,1 miljoen tijdens de eerste zes maanden van 2012. Het kantorensegment vertoont een afwaardering die te wijten is aan de waardevermindering van te renoveren gebouwen. De segmenten "Zorgvastgoed", "Vastgoed van distributienetten" en "Andere" daarentegen bevestigen hun standvastigheid.

Rendement per segment	Kantoren	Zorg-vastgoed België	Zorg-vastgoed Frankrijk	Zorg-vastgoed Nederland	Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,86%	6,20%	6,53%	6,97%	6,61%	7,03%	7,07%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,98%	6,17%	6,54%	6,93%	6,45%	6,72%	6,64%

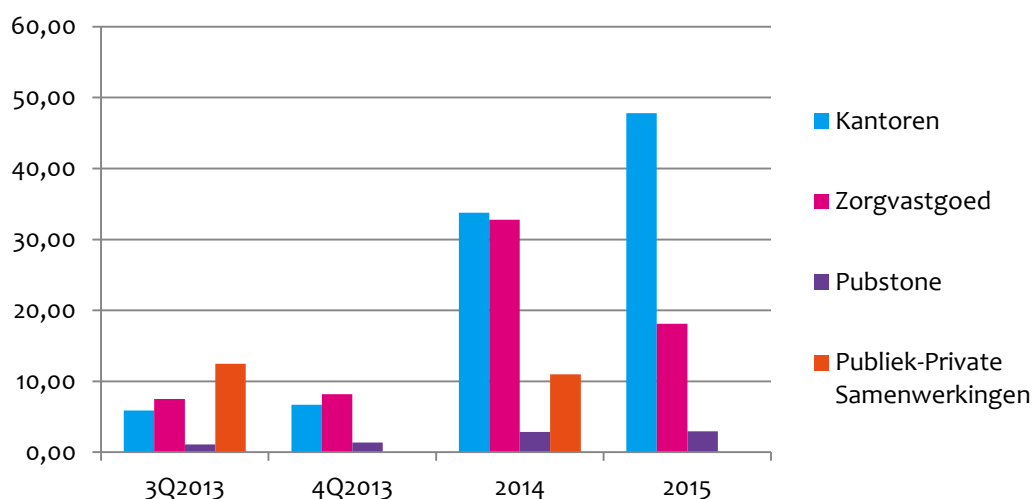
¹ Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

1.6. Investeringsprogramma 2013-2015

Het investeringsprogramma 2013-2015 van Cofinimmo bedraagt € 192,5 miljoen, waarvan:

- € 43,2 miljoen in de tweede jaarhelft van 2013,
- € 80,4 miljoen in 2014,
- € 68,9 miljoen in 2015.

In € miljoen:



Het renovatie- en bouwbudget van Publiek-Private Samenwerkingen betreft het gebouw voor studentenhuysvesting Wedrennen te Brussel en de nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut. Het renovatie- en herbestemmingsbudget van kantoren heeft hoofdzakelijk betrekking op de werken van de gebouwen Guimard 10-12, Livingstone II, Wetenschap 15-17, Tervuren 270-272 en Woluwe 34.

Belangrijkste kantoorrenovatieprojecten¹

Livingstone I

Het voormalig kantoorgebouw **Livingstone I** (16 000m²) wordt omgevormd tot een residentieel gebouw dat zal bestaan uit vier aparte appartementseenheden met in totaal 125 wooneenheden die zullen worden verkocht. Het project werd verkozen tot laureaat in de wedstrijd “Herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting” georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op energievlaak beoogt Cofinimmo een thermische isolatie met K-peil 30 en een energieverbruik met E-peil 60.

Cofinimmo heeft begin dit jaar het risico verbonden aan de commercialisering van de appartementen van het gebouw Livingstone I overgedragen aan de algemene aannemer Cordeel. De verschillende vergunningen vereist voor de herbestemmingswerken werden toegekend en de werf is in februari 2013 gestart. De oplevering ervan is voorzien begin 2015. De financiering van de werken is 100% ten laste van Cordeel. Op de datum van publicatie van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag waren 40% van de appartementen verkocht.

¹ Zie eveneens ons Jaarlijks Financieel Verslag 2012 op onze website.



Livingstone II

Het in 1996 gebouwde **Livingstone II** gebouw bestaat uit $\pm 17\ 000\text{m}^2$ kantoorruimten verdeeld over zeven verdiepingen. Het wordt geherstructureerd en volledig gerenoveerd. De bestemming als kantoren blijft behouden.

De vergunningen voor de werken aan het Livingstone II werden vorig jaar afgeleverd. De werken zullen van start gaan wanneer een huurder zich ertoe verbindt het gebouw in huur te nemen. De werf zal waarschijnlijk 10 maanden duren. Het budget van de werken wordt geraamd op € 13 miljoen, BTW inbegrepen.



Wetenschap 15-17

Dit gebouw heeft een bovenbouw van $\pm 20\ 000\text{m}^2$, verdeeld over acht verdiepingen, en telt twee ondergrondse parkingniveaus. Het zal volledig herontwikkeld worden. Cofinimmo opteerde voor een gemengd project: op de onderste verdiepingen komen winkels en culturele activiteiten terwijl de bovenste verdiepingen voornamelijk kantoorruimten blijven. Er zijn ook 17 wooneenheden voorzien.

Cofinimmo beoogt een maximaal energieverbruik met E-peil 60 en een BREEAM certificaat met notering “very good”. Dankzij het concept, de duurzame kwaliteit, de beoogde energieprestatie en de

milieukwaliteit van het project, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het als laureaat in het kader van de wedstrijd “Voorbeeldgebouw 2011” geselecteerd.

De diverse vergunningsaanvragen voor deze herontwikkelingen werden ingediend. De werken zullen na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) en de toekenning van de vermelde vergunningen starten. Ze zullen waarschijnlijk twee jaar duren. Het budget van de werf wordt geraamd op € 41,9 miljoen, BTW inbegrepen.



Woluwe 34

Het kantoorgebouw Woluwe 34 (+/- 7 500m²) wordt omgevormd tot woningen met de mogelijkheid om op de begane grond winkels of beperkte kantoorruimten te creëren. Het project werd verkozen tot laureaat in de wedstrijd “Herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting” georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Inzake energieniveau en duurzaamheid worden een globale thermische isolatie met K-peil 40 en een energieverbruik met E-peil 70 per appartement beoogd.

De stedenbouwkundige en de milieuvergunning werden toegekend in juni 2013. De werf startte in juli 2013 en zal begin 2015 eindigen. Het totale budget van de werken wordt geraamd op € 13 miljoen, exclusief BTW. Op de datum van publicatie van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag waren 74% van de appartementen verkocht.



1.7. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer

a. Green Charter

Cofinimmo stelt haar huurders van kantoren sinds 01.01.2012 een Green Charter voor. Het is een samenwerkingsovereenkomst die door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder wordt ondertekend om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd gebouw te verlagen.

Sinds de lancering van het charter hebben 17 huurders het ondertekend. Samen vertegenwoordigen zij $\pm 11,7\%$ van alle huurders van de kantorenportefeuille van Cofinimmo (91 937m²).

b. ISO 14001:2004 certificering

Het bureau Veritas heeft de certificering hernieuwd van het Milieumanagementsysteem (MMS) van de Cofinimmo gebouwen volgens de ISO14001:2004 norm. Deze certificering heeft betrekking op zowel het beheer van de maatschappelijke zetel, als op het verhuringsbeheer van de kantorenportefeuille en op het beheer van zware werken en renovatieprojecten van de globale portefeuille.

1.8. Beheer van de financiële middelen

a. Financiering

Eigen vermogen

Verkoop van eigen aandelen voor een totaal bruto bedrag van € 92,6 miljoen

Tijdens de eerste jaarhelft van 2013 verkocht Cofinimmo 1 056 283 eigen gewone aandelen tegen een gemiddelde bruto prijs van € 87,69 per aandeel (gemiddelde netto prijs van € 86,78 per aandeel), en versterkte ze aldus haar eigen vermogen met € 91,7 miljoen. 989 413 van deze 1 056 283 eigen aandelen werden verkocht via een “accelerated bookbuilding offering”-methode tegen een bruto prijs van € 87,50 per aandeel¹.

Versterking van het eigen vermogen met € 43,9 miljoen door de dividenduitkering in aandelen

In totaal werden 52,7% van de dividendcoupons voor 2012 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders tegen nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen toe met € 43,9 miljoen. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 82,875².

Ter herinnering: de beurskoers van het Cofinimmo aandeel stond op 30.06.2013 op € 84,01 en de netto-actief waarde ervan, in reële waarde, € 89,63.

Schulden

Plaatsing van converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen

Op 20.06.2013 sloot Cofinimmo met succes een plaatsing af van converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen. De obligaties vervallen op 20.06.2018 en zijn converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap. Ze werden uitgegeven en zijn terugbetaalbaar op hun vervaldag tegen 100% van de nominale waarde, die vastgelegd werd op € 108,17 per obligatie. De coupon bedraagt 2,00%, jaarlijks betaalbaar op het einde van de periode. De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van de Beurs van Luxemburg.

De houders van de converteerbare obligaties hebben het recht op gewone Cofinimmo aandelen in een verhouding van één aandeel per obligatie. De initiële conversieprijs is gelijk aan de nominale waarde van € 108,17 en houdt rekening met een premie van 27,50% bovenop de referentieprijs van het aandeel³.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks van 07.12.2010, werden de obligaties in eerste instantie enkel aangeboden en op een voorlopige basis toegewezen (onderworpen aan een *clawback*) aan institutionele investeerders na een versnelde bookbuilding procedure op 11.06.2013, en nadien aan bestaande particuliere en institutionele aandeelhouders via een driedaagse voorkeurtewijzingsperiode. Aandeelhouders die in totaal 1,69% van het kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigen, hebben gebruik gemaakt van hun voorkeurtewijzingsrechten om deel te nemen aan het aanbod⁴.

¹ Zie eveneens onze persberichten van 25.03.2013 en 26.03.2013 op onze website.

² Zie eveneens onze persberichten van 08.05.2013 en 06.06.2013 op onze website.

³ Deze referentieprijs van het aandeel van € 84,8364 vertegenwoordigt de volume-gewogen gemiddelde prijs van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussels vanaf de lancering tot de prijsbepaling. Zie de prospectus voor deze operatie op onze website voor meer details rond de conversieprijs.

⁴ Zie eveneens onze persberichten van 11.06.2013 en 17.06.2013, alsook de prospectus voor deze operatie, op onze website.

Vernieuwing van twee kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 100 miljoen

Begin februari 2013 sloot Cofinimmo twee nieuwe kredietlijnen af ter vervanging van twee bestaande kredietlijnen die vervielen. De nieuwe kredietlijnen, elk voor een bedrag van € 50 miljoen, hebben een looptijd van respectievelijk drie en vijf jaar. Drie andere nieuwe lijnen werden ondertekend tijdens de maand juli (zie punt 1.10.b.).

Cofinimmo zal de netto opbrengsten van deze transacties gebruiken in het kader van een breder plan om kapitaaluitgaven te financieren, haar financieringsprofiel te diversifiëren door bestaande kredietlijnen of kredietlijnen waarvan de vervaldatum nadert, te herfinancieren, en voor algemene bedrijfsdoeleinden.

b. Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 30.06.2013 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 737,6 miljoen. Ze bestonden uit:

- € 397,4 miljoen van vier obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifte -prijs	Coupon	Datum van uitgifte	Datum van verval
Cofinimmo Luxembourg SA	€ 100,0	101,434%	5,25%	15.07.2004	15.07.2014
Cofinimmo NV	€ 100,0	102%	5,00%	25.11.2009	25.11.2014
Cofinimmo NV	€ 50,0	100%	2,936%	07.09.2010	29.09.2013
Cofinimmo NV	€ 140,0	100%	3,55%	26.07.2012	07.02.2020

- € 368,9 miljoen van twee obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifte -prijs	Coupon	Datum van uitgifte	Datum van verval
Cofinimmo NV	€ 173,3	100%	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	€ 190,8	100%	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

De obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

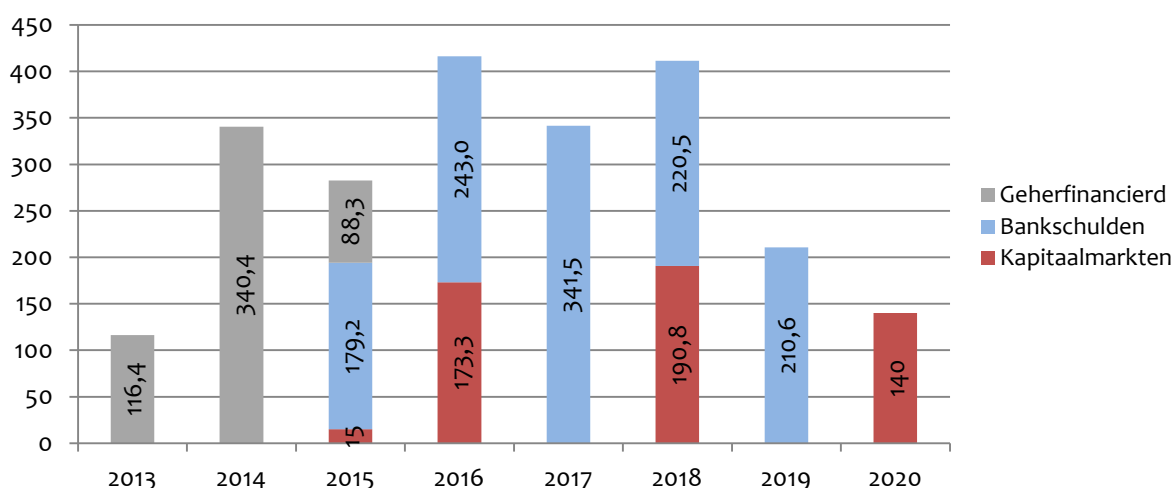
- € 145,1 miljoen handelspapier, waarvan € 130,1 miljoen met een looptijd korter dan één jaar en € 15,0 miljoen met een beginlooptijd langer dan drie jaar;
- € 4,2 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;
- € 806,6 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van drie tot 10 jaar, aangegaan bij 10 banken;
- € 15,4 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

Op 30.06.2013, bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 253,3 miljoen, waarvan:

- € 130,1 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 116,4 miljoen te vervallen schuld, waarvan € 50,0 miljoen een obligatie betreft en € 66,4 miljoen bankschulden zijn;
- € 6,8 miljoen debetsaldi op rekeningen.

De totaliteit van deze kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 253,3 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 562,1 miljoen op 30.06.2013.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ van € 2 259,0 miljoen (in € miljoen)



De financiële verbintenissen op lange termijn, met een totaal bedrag in omloop van € 2 259,0 miljoen op 31.07.2013, vervallen op gespreide wijze tot in 2020. De schulden die vervallen in 2013 en 2014 zijn voor 100% geherfinancierd. 33% van diegene die in 2015 vervallen, zijn dit eveneens.

De gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (met uitzondering van de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 3,8 jaar op 31.12.2012 naar 4,2 jaar op 31.07.2013.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 3,97% voor de eerste jaarhelft van 2013².

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

² Tot eind 2012 werd in de berekening van de gemiddelde rentevoet van de leningen rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode. Als gevolg van de herstructurering van het indekkingsschema van deze jaarhelft, werd de berekeningswijze van de gemiddelde rentevoet van de leningen herzien en houdt deze geen rekening meer met deze afschrijvingskosten.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 30.06.2013 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio¹ van Cofinimmo bedraagt 49,18% (vs 49,90% op 31.12.2012) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en cashflow en – meer in het bijzonder – met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijk toegelaten limiet voor Vastgoedbevaks is 65%. De *Loan-to-Value* schuldratio² bedraagt daarentegen 50,63% op 30.06.2013.

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo heeft afgesloten, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60%, met uitzondering van bepaalde overeenkomsten die nog verwijzen naar de *Loan-to-Value* ratio. Deze laatste hebben samen echter slechts betrekking op 5% van de langlopende financiële verplichtingen van de Groep.

Renteafdekking

Tijdens het tweede kwartaal van 2013 heeft Cofinimmo haar renteafdekkingsschema geherstructureerd.

COLLARs, die bestaan uit een gekochte CAP en een verkochte FLOOR, werden voor de periode 2013-2015 geannuleerd. Deze annulering had een dubbel doel. Enerzijds werden converteerbare obligaties uitgegeven voor een bedrag van € 190,8 miljoen met een vaste coupon van 2%, waardoor de af te dekken schuld met vlottende rente daalde. Anderzijds heeft Cofinimmo van de gelegenheid gebruik gemaakt om de verwachte lasten van de verkochte FLOORs voor 2014 en 2015 te verminderen, wat een gunstige impact zal hebben op het resultaat van deze twee boekjaren.

Concreet werden de volgende FLOORs en CAPs geannuleerd:

- een FLOOR met betrekking op 2013 voor een notioneel bedrag van € 250 miljoen;
- een FLOOR met betrekking op 2014 voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen;
- een FLOOR met betrekking op 2015 voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen;
- een CAP met betrekking op 2013 voor een notioneel bedrag van € 250 miljoen;
- een CAP met betrekking op 2014 voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen;
- een CAP met betrekking op 2015 voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen.

De totale kost van de herstructurering bedraagt € 25,5 miljoen, waarvan € 15,1 miljoen werd geboekt in de resultatenrekeningen op 30.06.2013³. Het saldo zal in 2014 en 2015 conform de van toepassing zijnde boekhoudkundige regels worden geboekt.

Er werden overigens twee bijkomende afdekkingen gerealiseerd onder de vorm van renteswaps: één voor een bedrag van € 200 miljoen voor de periode 2018-2022, en de andere voor een bedrag van € 300 miljoen voor de periode 2020-2022.

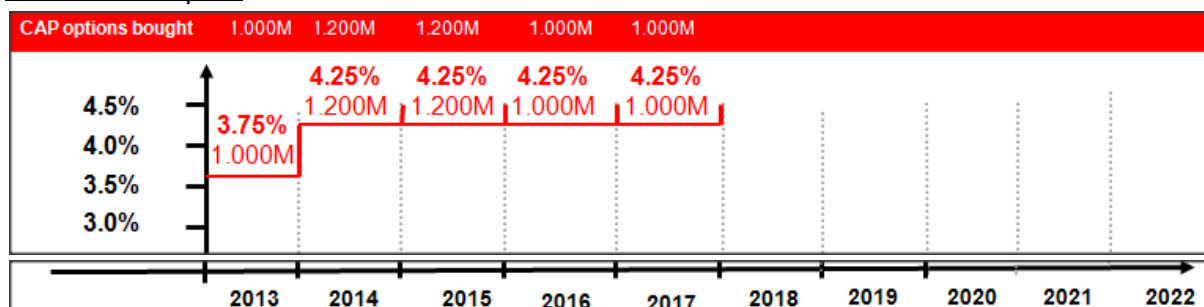
¹ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

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

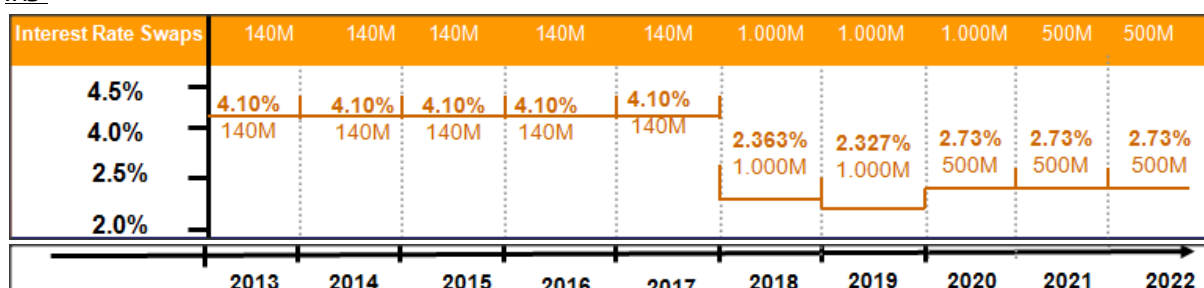
³ Onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva" van het Globaal Resultaat volgens het schema van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 en onder de rubriek "Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)" van de resultatenrekeningen volgens het analytisch schema.

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren op 30.06.2013 (in € miljoen)

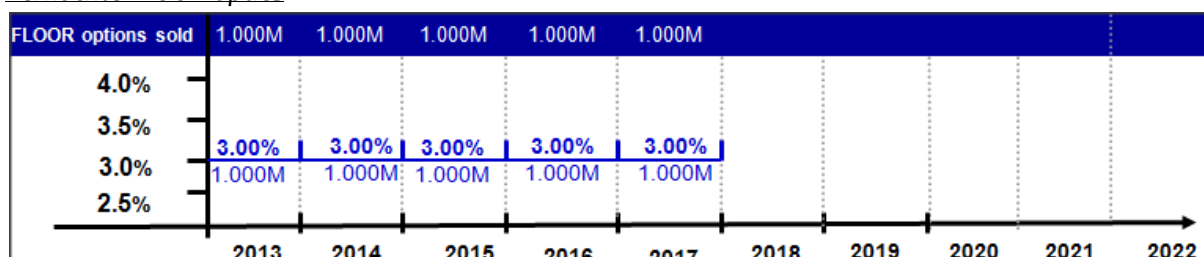
Gekochte CAP-opties



IRS¹



Verkochte FLOOR-opties



Bij de bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld.

Bij een constante schuldenlast bedraagt het afdekkingsniveau² van het renterisico meer dan 90% tot in 2016. De gevoeligheid voor renteschommelingen van het resultaat van Cofinimmo wordt uitgelegd in de rubriek “Risicobeheer”.

Financiële rating

In februari 2013 heeft het financiële ratingbureau Standard & Poor's de financiële notering van Cofinimmo herzien. Voortaan bedraagt deze BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn. De redenen voor deze wijziging zijn de schuldgraad die hoger ligt dan het gemiddelde binnen de sector en het gebrek aan transacties op de Brusselse kantorenmarkt.

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

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

De schuldgraad van Cofinimmo is intussen gedaald dankzij de plaatsing van eigen aandelen, terwijl minder dan de helft van de dividenden van het boekjaar 2012 in contanten en het saldo (52,7%) in nieuwe aandelen werden uitbetaald.

1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

a. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)			
Hoogste	93,5	95,0	103,9
Laagste	82,2	83,4	82,3
Bij afsluiting	84,0	89,6	90,8
Gemiddelde	89,5	88,4	94,8
Dividendrendement¹	6,7%	7,3%	6,9%
Bruto return² (op 6/12 maanden)	0,5%	6,0%	0,1%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	46 803	33 584	34 683
Totaal volume	6 037 633	8 765 448	9 017 465
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	16 903 954	16 007 572	14 126 279
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 420 101	1 470 688	1 365 960
Free float zone⁴	100%	90%	90%

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2013	COFP1 31.12.2012	COFP2 30.06.2013	COFP2 31.12.2012
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	95,0	95,0	87,0	82,5
Gemiddelde	95,0	98,6	90,3	82,3
Dividendrendement¹	6,7%	6,5%	7,1%	7,7%
Bruto return² (op 6/12 maanden)	6,7%	8,1%	7,5%	15,6%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁵	0	28	6 550	91
Totaal volume	0	139	58 951	2 909
Aantal aandelen	395 148	395 198	294 115	294 199
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	37 539	37 544	25 588	24 274

¹ Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + bruto dividendrendement.

³ Exclusief eigen gewone aandelen.

⁴ Volgens de methode van Euronext.

⁵ Gemiddelde berekend over de handelsdagen met volume.

De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 miljoen – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	103,3%	104,1%	104,1%	103,5%
Gemiddelde	103,9%	103,7%	104,3%	103,1%
Rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,5%	3,3%	2,8%	3,4%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,1%	5,1%	4,5%	4,5%
Interestcoupon				
Bruto	5,3%	5,3%	5,0%	5,0%
Netto	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%
Aantal effecten¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo NV € 50 miljoen – 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo NV € 140 miljoen – 2012-2020 ISIN BE6241505401	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	100,1%	100,0%	99,9%	97,3%
Gemiddelde	100,1%	99,3%	100,4%	96,7%
Rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	2,9%	3,6%	3,6%	4,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,9%	2,9%	3,6%	3,6%
Interestcoupon				
Bruto	2,9%	2,9%	3,6%	3,6%
Netto	2,2%	2,2%	2,7%	2,7%
Aantal effecten¹	1 000	1 000	1 400	1 400

¹ Per schijf van € 100 voor de obligatie met ISIN code XS0193197505, € 1 000 voor de obligatie met ISIN code BE0002171370, € 50 000 voor de obligatie met ISIN code BE6202995393 en € 100 000 voor de obligatie met ISIN code BE6241505401.

De converteerbare obligaties

	Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,3 miljoen – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 190,8 miljoen – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	102,4%	102,3%	108,5	n/a
Gemiddelde	103,0%	98,5%	108,4	n/a
Rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	7,3%	3,5%	1,9%	n/a
Effectief rendement bij de uitgifte	3,1%	3,1%	2,0%	n/a
Interestcoupon				
Bruto	3,1%	3,1%	2,0%	n/a
Netto	2,3%	2,3%	1,5%	n/a
Aantal effecten¹	1 486 332	1 486 332	1 764 268	n/a

b. Dividenden 2012

De Raad van Bestuur heeft de (gewone en bevoorrechte) aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend 2012 ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in contanten of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 52,7% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 529 362 nieuwe gewone aandelen uitgegeven, waarop werd ingeschreven voor een prijs van € 82,875, voor een totaal bedrag van € 43,9 miljoen².

Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2013 (eerste dividend betaalbaar in juni 2014).

c. Dividenden 2013

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt het dividendvooruitzicht voor het boekjaar 2013 zoals dit werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012, behouden. Het bedraagt € 6,00 bruto (€ 4,50 netto) per gewoon aandeel en € 6,37 bruto (€ 4,7775 netto) per bevoorrecht aandeel. De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 25%.

d. Conversies van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de statuten werden tijdens de eerste zes maanden van het jaar twee nieuwe conversieperiodes geopend. Tijdens deze periodes werden in totaal 134 conversieaanvragen

¹ Per schijf van € 116,60 voor de obligatie met ISIN code BE0002176429 en van € 108,17 voor de obligatie met ISIN code BE6254178062.

² Zie eveneens onze persberichten van 08.05.2013 en 06.06.2013 op onze website.

voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) 810 503 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen en zijn er nog 689 263 bevoorrechte aandelen in omloop.

e. Aandeelhouderschap

Op 30.06.2013 overschrijdt geen enkele aandeelhouder de drempel van de transparantieverklaring van 5%. De Groep Cofinimmo bezit 0,3% van haar eigen aandelen.

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Cofinimmo Groep	49 467		49 467	0,3%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	16 953 421	689 263	17 642 684	100,0%

f. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2013	12.11.2013
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2013	07.02.2014
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2013	14.04.2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2014	25.04.2014
Gewone Algemene Vergadering voor 2013	14.05.2014
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2014	01.08.2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2014	07.11.2014
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2014	06.02.2015

1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2013

a. Verwerving van een voormalig kantoorgebouw om te bouwen in ziekenhuis voor een bedrag van € 3,1 miljoen

Op 02.07.2013 heeft Cofinimmo een voormalig kantoorgebouw gelegen te Rijswijk, in de zuidelijke voorstad van Den Haag (Nederland), voor een bedrag van € 3,1 miljoen verworven. Het gebouw zal omgebouwd worden tot een modern oogheelkundig en dermatologisch ziekenhuis tegen het einde van het jaar 2013. De financiering van de werken is 100% ten laste van de Nederlandse Groep Bergman Clinics. Het gerenoveerd gebouw zal een oppervlakte van 2 133m² hebben met 25 parkeerplaatsen en zal uitgerust zijn met consultatieruimtes, lokalen voor medische diagnostiek, operatieblokken en ontwaakruimtes.

Bergman Clinics huurt het ziekenhuis in het kader van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met een verlengingsoptie van 10 jaar waarvoor de erfpachter op het 10^{de} jaar (2023) een beslissing moet nemen. Het erfpachtrecht voorziet dat de onderhoudskosten en de taksen ten laste van de erfpachter vallen (huurovereenkomst van het type “triple net”). Het initiële huurrendement bedraagt 7,83% in “dubbel netto” equivalent¹. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het indexcijfer der consumptieprijzen van de gezinnen.

Het gebouw werd verworven door een 100% dochteronderneming naar Nederlands recht van Cofinimmo met het statuut van Fiscale Beleggingsinstelling, dat vergelijkbaar is met het stelsel van Vastgoedbevak dat Cofinimmo in België geniet en van “Société d’Investissement Immobilier Cotée” dat ze in Frankrijk geniet.

Ter herinnering: Cofinimmo verwierf al een orthopedisch ziekenhuis van de groep Bergman Clinics in september 2012.



b. Ondertekening van drie nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 170,0 miljoen

In juli 2013 werden drie nieuwe kredietlijnen onderhandeld met drie verschillende banken. Het gaat om twee kredietlijnen van een bedrag van € 50 miljoen elk, die respectievelijk in 2018 en 2019 vervallen, en om één kredietlijn van een bedrag van € 70 miljoen, die in maart 2018 vervalt ter vervanging van een bestaande kredietlijn die in maart 2014 vervalt.

¹ Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.

1.11. Risicobeheer

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo in haar activiteiten blootgesteld is. Voor een uitgebreide bespreking van het risicobeheer wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 pagina's 2 tot 8.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De activiteiten van Cofinimmo worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een dalende economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de kantoren door de private sector en op de huurinkomsten. Ze kan tevens het risico vergroten dat huurders hun verplichtingen niet nakomen. De impact op de resultaten van Cofinimmo wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2013 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 11,7 jaar voor de totale portefeuille), de diversificatie van de huurdersportefeuille (367 klanten) en het feit dat meer dan 37% van de huurders tot de openbare sector behoort. Door de diversificatie naar minder cyclische sectoren zoals het zorgvastgoed en de *sale and lease back* met AB InBev en MAAF is de portefeuille minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur.

Risico op huurleegstand

De Brusselse kantorenmarkt wordt sinds zowat vijf jaar geconfronteerd met een toename van de huurleegstand. Op 30.06.2013 heeft het leegstandspercentage in Brussel een niveau van 11,12% bereikt (bron: DTZ Research). De leegstand in de Brusselse kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 8,66% op 30.06.2013. Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Een intern team staat in voor het beheer van de gebouwen en is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders. Het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met bestaande klanten en gaat actief op zoek naar nieuwe huurders.

De rust- en ziekenhuizen worden voor lange termijn verhuurd met een initiële looptijd van 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk en 15 jaar in Nederland. Op 30.06.2013 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 22,2 jaar in België, 7,3 jaar in Frankrijk en 14,2 jaar in Nederland.

Alle cafés zijn op 30.06.2013 voor een gemiddelde resterende minimumduur van 17,3 jaar verhuurd aan AB Inbev. Alle verzekeringsagentschappen zijn voor een gemiddelde resterende termijn van 8,3 jaar verhuurd aan MAAF.

Solvabiliteitsrisico van de huurders

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2013 vertegenwoordigt de top vijf van de grootste klanten 49,8% van de huurinkomsten. De twee grootste kantorenhuurders (18,5 %) zijn afkomstig uit de openbare sector.

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

Risico verbonden aan de investerings- en projectontwikkelingsactiviteiten

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

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

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

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

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

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

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat € 33,3 miljoen op het netto resultaat en van € 1,89 op de netto-actief waarde per aandeel. Ze kan eveneens een impact van circa 0,45% op de schuldgraad hebben.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Dankzij een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en ruime bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo heeft 10 bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldagen van de kredieten, kunnen gunstigste financiële voorwaarden worden bekomen.

Cofinimmo is in haar leencapaciteit beperkt door de maximale schuldratio die de reglementering op Vastgoedbevaks (65%) toestaat en door de limiet die ze in de kredietdocumenten over deze ratio (60%) is overeengekomen met haar bankiers. Voor een zeer gering gedeelte van de kredieten, is ze eveneens beperkt door de limiet die ze in de kredietdocumenten over de *Loan-to-Value* ratio is overeengekomen. Op 30.06.2013 bedraagt de reglementaire schuldratio berekend volgens het Vastgoedbevaksstelsel 49,18%. De geconsolideerde *Loan-to-Value* ratio is 50,63%.

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

Renterisico

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

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

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

¹ Zie Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

1.12. Corporate Governance

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

Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectieve leden staat vermeld in het hoofdstuk “Corporate governanceverklaring” van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 61 van dit Verslag.

Het mandaat van de heer Gilbert van Marcke de Lummen, Onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, is vervallen op het einde van de Algemene Vergadering van 08.05.2013. Conform zijn wens en rekening houdend met de Corporate Governance bepalingen die hieromtrent van kracht zijn, werd zijn mandaat niet verlengd.

De Algemene Vergadering van 08.05.2013 heeft Mevrouw In  s Reinmann als Bestuurder benoemd, met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2017.

De Algemene Vergadering van 08.05.2013 heeft eveneens de mandaten van Mevrouw Françoise Roels, de heer Alain Schockert en de heer André Berg  n als Bestuurders hernieuwd, met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2017.

De Algemene Vergadering van 08.05.2013 heeft anderzijds de onafhankelijkheid vastgesteld van Mevrouw In  s Reinmann en de heer André Berg  n, overeenkomstig Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zij respecteren alle criteria die in dit Artikel worden aangehaald².

2. Verkorte financiële overzichten

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële rekeningen zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2012. De tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens boekhoudkundige normen die conform zijn met IFRS en meer bepaald IAS 34 m.b.t. de tussentijdse financiële verslaggeving.

¹ Zie ons Corporate Governance Charter op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 08.05.2013 op onze website.

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

	Bijlagen	2Q2013	2Q2012	1H2013	1H2012
A. NETTO RESULTAAT					
Huurinkomsten	5	49 043	48 956	97 622	106 979
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	6 319	5 749	12 638	11 497
Met verhuur verbonden kosten		-2	-1 405	-7	-1 413
Netto huurresultaat	4,5	55 360	53 300	110 253	117 063
Recuperatie van vastgoedkosten		-10	458	69	682
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		10 749	13 576	20 889	22 966
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-55	-596	-404	-1 970
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-11 291	-14 235	-22 061	-24 049
Vastgoedresultaat		54 753	52 503	108 746	114 692
Technische kosten		-975	-1 322	-1 726	-3 307
Commerciële kosten		-206	-126	-598	-464
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1 174	-1 164	-2 129	-2 010
Beheerskosten vastgoed		-3 748	-4 000	-7 806	-7 846
Vastgoedkosten		-6 103	-6 612	-12 259	-13 627
Operationeel vastgoedresultaat		48 650	45 891	96 487	101 065
Algemene kosten van de vennootschap		-1 730	-1 801	-3 462	-3 794
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		46 920	44 090	93 025	97 271
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		-232	95	341	95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-5 420	7 421	-11 718	8 062
Ander resultaat op de portefeuille		-682	-474	-1 376	-1 771
Operationeel resultaat		40 586	51 132	80 272	103 657
Financiële inkomsten	6	1 217	1 322	2 532	2 748
Netto interestkosten	7	-15 865	-15 366	-33 110	-30 689
Andere financiële kosten	8	-887	-137	-911	-235
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	9	-9 643	560	-9 631	-290
Financieel resultaat		-25 178	-13 621	-41 120	-28 466
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		540	-381	731	-381
Resultaat vóór belastingen		15 948	37 130	39 883	74 810
Vennootschapsbelasting		-530	-1 265	-713	-1 981
Exit taks		92	-244	131	-509
Belastingen		-438	-1 509	-582	-2 490
Netto resultaat		15 510	35 621	39 301	72 320
Minderheidsbelangen		-1 463	-1 316	-2 773	-2 761
Netto resultaat – aandeel Groep		14 047	34 305	36 528	69 559
Netto courant resultaat – aandeel Groep		20 292	28 107	49 233	64 705
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep		-6 245	6 198	-12 705	4 854

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-362	-527	-629	-1 337
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS		27 702	-20 663	41 010	-34 763
Andere elementen van het globaal resultaat		27 340	-21 190	40 381	-36 100
Minderheidsbelangen		5	55	5	160
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep		27 345	-21 135	40 386	-35 940
C. GLOBAAL RESULTAAT		42 850	14 431	79 682	36 221
Minderheidsbelangen		-1 458	-1 261	-2 768	-2 602
Globaal resultaat – aandeel Groep		41 392	13 170	76 914	33 619

Resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)	30.06.2013	30.06.2012
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	2,80	4,12
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-0,72	0,31
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	2,08	4,43

Verwaterd resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)¹	30.06.2013	30.06.2012
Verwaterd aantal aandelen ²	19 758 317	17 733 289
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep ²	2,13	4,55

¹ Naar aanleiding van de theoretische conversie van de converteerbare obligaties.

² Gewogen naar aanleiding van de uitgifte van converteerbare obligaties op 20.06.2013 voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen.

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

	30.06.2013	30.06.2012
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	97 615	105 566
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	12 638	11 497
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 172	-1 083
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-335	-1 288
Vastgoedresultaat	108 746	114 692
Technische kosten	-1 726	-3 307
Commerciële kosten	-598	-464
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 129	-2 010
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	104 293	108 911
Beheerskosten vastgoed	-7 806	-7 846
Operationeel vastgoedresultaat	96 487	101 065
Algemene kosten van de vennootschap	-3 462	-3 794
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	93 025	97 271
Financiële inkomsten (exclusief IAS 39) ¹	2 532	2 748
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-34 021	-30 924
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-9 631	-290
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	731	-311
Belastingen	-713	-1 981
Netto courant resultaat³	51 923	66 513
Minderheidsbelangen	-2 690	-1 808
Netto courant resultaat – aandeel Groep	49 233	64 705
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	341	95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 718	8 062
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		-70
Ander resultaat op de portefeuille	-1 245	-2 280
Resultaat op de portefeuille	-12 622	5 807
Minderheidsbelangen	-83	-953
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-12 705	4 854
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	36 528	69 559

AANTAL AANDELEN	30.06.2013	30.06.2012
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	16 953 421	15 852 620
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	689 263	826 620
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	16 903 954	14 877 432
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	689 263	826 620
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 593 217	15 704 052

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.06.2013 en 30.06.2012 respectievelijk K€ 12 523 en K€ 13 603.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.06.2013 en 30.06.2012 respectievelijk K€ -53 643 en K€ -42 068.

³ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 97,6 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € 105,6 miljoen op 30.06.2012. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door de betaling van een verbrekingsvergoeding door Belfius Bank voor haar huurovereenkomst voor de Livingstone I en II gebouwen: deze eenmalige vergoeding van € 11,2 miljoen werd tijdens het eerste kwartaal van 2012 betaald en werd integraal geboekt in de resultatenrekeningen van dit kwartaal. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 1,93% gestegen: de positieve invloed van de indexering (2,41%) en van nieuwe verhuringen (2,13%) met daar tegenover de impact van vertrekken (-1,91%) en heronderhandelingen (-0,70%). De bezettingsgraad stond op 30.06.2013 op 95,60% voor de globale portefeuille en op 91,34% voor de portefeuille van kantoorgebouwen.

De directe en indirecte exploitatiekosten vertegenwoordigen 0,82% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 30.06.2013, in vergelijking met 0,92% op 30.06.2012, hetzij een verbetering van 0,10%. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 93,0 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € 97,3 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat bedraagt € -41,1 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € -28,5 miljoen op 30.06.2012. De impact van de herwaardering van de afgeleide financiële instrumenten (IAS 39) bedraagt € -9,6 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € -0,3 miljoen op 30.06.2012. Op 30.06.2013 omvatte deze rubriek het omzetten naar de marktwaaarde van de financiële activa en verplichtingen (€ +5,5 miljoen) en de kost voor het herstructureren van het afdekkingsschema (€ -15,1 miljoen). De financiële kosten nemen eveneens toe en gaan van € -30,9 miljoen op 30.06.2012 naar € -34,0 miljoen op 30.06.2013. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de stijging van de gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen (3,97% op 30.06.2013, tegenover 3,66%¹ op 30.06.2012).

De belastingen omvatten de belasting ten laste van de vennootschappen die niet het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SIIC of FBI genieten en de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 49,2 miljoen op 30.06.2013, tegenover € 64,7 miljoen op 30.06.2012. Per aandeel is dit € 2,80 op 30.06.2013 en € 4,12 op 30.06.2012. Het aantal aandelen dat gerechtigd is in het resultaat van de periode evolueerde tussen deze twee data van 15 704 052 naar 17 593 217.

De variatie in de reële waarde van beleggingsvastgoed bedraagt € -11,7 miljoen op 30.06.2013, hoofdzakelijk als gevolg van de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die binnen vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) bedraagt de variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed -0,35%.

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures heeft betrekking op de belangen van 50% en 51% die Cofinimmo respectievelijk bezit in FPR Leuze NV en in Cofinéa I SAS. De minderheidsbelangen hebben betrekking op obligaties terugbetaalbaar in aandelen die werden uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I NV, en op de belangen van derden in de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

¹ De gemiddelde rentevoet van de schulden op 30.06.2012, zoals deze werd gepubliceerd in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012, werd herzien teneinde niet langer rekening te houden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 36,5 miljoen op 30.06.2013, in vergelijking met € 69,6 miljoen op 30.06.2012. Per aandeel is dit € 2,08 op 30.06.2013 en € 4,43 op 30.06.2012.

2.3. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	Bijlagen	30.06.2013	31.12.2012
Vaste activa		3 552 918	3 533 691
Goodwill	4	150 356	150 356
Immateriële vaste activa		780	605
Vastgoedbeleggingen	4,10	3 311 188	3 297 900
Andere materiële vaste activa		792	856
Financiële vaste activa		30 085	24 672
Vorderingen financiële leasing		53 066	53 397
Handelsvorderingen en andere vaste activa		97	97
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures		6 554	5 808
Vlottende activa		112 497	108 797
Activa bestemd voor verkoop	4	18 225	10 670
Financiële vlottende activa		671	6 501
Vorderingen financiële leasing		2 249	2 973
Handelsvorderingen		29 399	22 636
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		16 668	29 142
Kas en kasequivalenten		12 784	3 041
Overlopende rekeningen		32 501	33 834
TOTAAL ACTIVA		3 665 415	3 642 488
Eigen vermogen		1 643 029	1 542 292
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 576 954	1 476 029
Kapitaal	11	942 796	857 822
Uitgiftepremies	11	372 102	329 592
Reserves		225 528	190 543
Nettoresultaat van het boekjaar	12	36 528	98 072
Minderheidsbelangen		66 075	66 263
Verplichtingen		2 022 386	2 100 196
Langlopende verplichtingen		1 632 783	1 566 005
Voorzieningen		19 279	20 493
Langlopende financiële schulden		1 484 259	1 388 883
Andere langlopende financiële verplichtingen		93 644	120 835
Uitgestelde belastingen		35 601	35 794
Kortlopende verplichtingen		389 603	534 191
Kortlopende financiële schulden		253 321	351 203
Andere kortlopende financiële verplichtingen		37 401	81 959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		56 889	64 560
Overlopende rekeningen		41 992	36 469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 665 415	3 642 488

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2013 bedroeg de reële waarde € 3 329,4 miljoen, in vergelijking met € 3 308,6 miljoen op 31.12.2012.

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

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bedraagt € 3 459,0 miljoen op 30.06.2013 in vergelijking met € 3 436,1 miljoen op 31.12.2012.

De rubriek “Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures” betreft de belangen van 50% en 51% van Cofinimmo in respectievelijk FPR Leuze NV en Cofinea I SAS.

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

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

De schuldratio (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 49,18% op 30.06.2013. Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%.

		30.06.2013	31.12.2012
Langlopende financiële schulden		1 484 259	1 388 883
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	45	35
Kortlopende financiële schulden	+	253 321	351 203
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	56 889	64 560
Totale schuld	=	1 794 514	1 804 681
Totaal activa		3 665 415	3 642 488
Afdekkingsinstrumenten	-	16 608	25 580
Totaal activa, exclusief afdekkingsinstrumenten	=	3 648 807	3 616 908
SCHULDRATIO		49,18%	49,90%

2.5. Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	30.06.2013	30.06.2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3 041	10 207
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	36 528	69 559
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	33 351	28 838
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa	-341	-95
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	7 716	-16 759
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	2 119	-9 354
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	79 373	72 189
Investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-436	-353
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-753	-16 903
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-19 586	-10 557
Investerings in vastgoedbeleggingen	-11 531	-4 379
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen		-18 772
Verkoop van vastgoedbeleggingen	5 109	1 585
Verkoop van activa bestemd voor verkoop	310	
Betalingen van exit taks	-7	-1 230
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	1 556	1 456
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten	-39	-13 446
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-25 377	-62 599
Financieringsactiviteiten		
Verkoop van eigen aandelen	91 638	11 132
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-67 323	-67 215 ¹
Coupons betaald aan de minderheidsaandeelhouders	-241	-85 ¹
Coupons betaald aan de houders van Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen	-2 727	-1 379 ¹
Verhoging van de financiële schulden	220 499	130 414
Vermindering van de financiële schulden	-219 866	-51 459
Ontvangen financiële opbrengsten	1 736	2 394
Betaalde financiële kosten	-35 831	-30 411
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-32 138	-11 711
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-44 253	-18 320
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	12 784	1 477

¹ In het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 2012, bedroeg de rubriek « Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders » de coupons die werden uitbetaald aan de minderheidsaandeelhouders en aan de houders van Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen. Deze coupons staan op aparte lijnen in de presentatie van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag.

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen moeder- vennoot- schap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2012	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544
Netto resultaatverwerking 2011			118 539	-118 539			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-35 940	68 894	32 954	2 601	35 555
Afdkking financiële kasstromen			-34 763		-34 763		-34 763
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1 177		-1 177	-160	-1 337
Resultaat van de periode				68 894	68 894	2 761	71 655
Minderheidsbelangen						2 519	2 519
Andere			-125	665	540		540
SUBTOTAAL	814 228	312 330	298 264	69 559	1 494 381	59 777	1 554 158
Uitgifte van aandelen	20 942	11 165			32 107		32 107
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	6 388	1 719	3 024		11 131		11 131
Dividenden			-99 420		-99 420		-99 420
OP 30.06.2012	841 558	325 214	201 868	69 559	1 438 199	59 777	1 497 976
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-16 976	29 178	12 202	2 014	14 216
Afdkking financiële kasstromen			-15 612		-15 612		-15 612
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1 364		-1 364	152	-1 212
Resultaat van de periode				29 178	29 178	1 862	31 040
Minderheidsbelangen						4 472	4 472
Andere			-256	-665	-921		-921
SUBTOTAAL	841 558	325 214	184 636	98 072	1 449 480	66 263	1 515 743
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	16 264	4 378	5 907		26 549		26 549
OP 31.12.2012	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen moeder- vennoot- schap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2013	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292
Netto resultaatsverwerking 2012			98 072	-98 072			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			40 387	36 528	76 915	2 767	79 682
Afdekking financiële kasstromen			41 010		41 010		41 010
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-623		-623	-5	-628
Resultaat van de periode				36 528	36 528	2 772	39 300
Minderheidsbelangen						-2 955	-2 955
Andere			-293		-293		-293
SUBTOTAAL	857 822	329 592	328 709	36 528	1 552 651	66 075	1 618 726
Uitgifte van aandelen	28 368	15 504			43 872		43 872
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	56 606	27 006	8 026		91 638		91 638
Dividenden			-111 207		-111 207		-111 207
OP 30.06.2013	942 796	372 102	225 528	36 528	1 576 954	66 075	1 643 029

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

Detail van de reserves

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL DER RESERVES
OP 01.01.2012	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312	570 989	2 111		35	215 790
Resultaatverwerking 2011	22 576	-1 461	9 641	-167	87 673	277			118 539
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-1 177	-34 763						-35 940
Afdekking financiële kasstromen			-34 763						-34 763
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 177							-1 177
Andere	-233	-71			-1 609	161		1 627	-125
SUBTOTAAL	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	657 053	2 549		1 662	298 264
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					3 025				3 025
Dividenden					-99 420				-99 420
OP 30.06.2012	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	560 658	2 549		1 662	201 869

	Reserve van het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL DER RESERVES
OP 30.06.2012	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	560 658	2 549		1 662	201 869
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-1 365	-15 612						-16 977
Afdekking financiële kasstromen			-15 612						-15 612
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 365							-1 365
Andere	-24	-74			-294	136			-256
SUBTOTAAL	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	560 364	2 685		1 662	184 636
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					5 907				5 907
OP 31.12.2012	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL DER RESERVES
OP 01.01.2013	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543
Resultaatverwerking 2012	53 718	-2 866	11 238	-13 421	49 146	257			98 072
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-623	41 010						40 387
Afdekking financiële kasstromen			41 010						41 010
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-623							-623
Andere	-704	7		-22 653	22 972	12		73	-293
SUBTOTAAL	-97 045	-74 906	-104 865	-37 553	638 389	2 954		1 735	328 709
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					8 026				8 026
Dividenden					-111 207				-111 207
OP 30.06.2013	-97 045	-74 906	-104 865	-37 553	535 208	2 954		1 735	225 528

2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

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

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV die werden afgesloten op 30.06.2013 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (“de Groep”). De consolidatiekring wijzigde sinds 31.12.2012 (zie Bijlage 14).

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 31.07.2013. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, die wordt vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, sloot zijn beperkt nazicht af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

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

De boekhoudkundige methodes zijn identiek aan die vermeld in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

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

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De risico's geïdentificeerd en beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2013 wordt geconfronteerd. Het beheer van deze risico's werd tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van vorig boekjaar.

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

RESULTATENREKENINGEN	Kantoren		Zorgvastgoed		Vastgoed van distributienetten		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
OP 30.06	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Netto huurresultaat	51 312	61 622	37 783	34 932	18 857	18 558	2 301	1 951			110 253	117 063
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	46 000	54 099	37 694	34 770	18 421	18 217	2 178	1 825			104 293	108 911
Beheerkosten vastgoed									-7 806	-7 846	-7 806	-7 846
Algemene kosten van de vennootschap									-3 462	-3 794	-3 462	-3 794
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-272		53		471	95	89				341	95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20 560	-27 005	8 034	23 663	405	7 768	403	3 636			-11 718	8 062
Ander resultaat op de portefeuille					66	-47			-1 442	-1 724	-1 376	-1 771
Operationeel resultaat											80 272	103 657
Financieel resultaat									-41 120	-28 466	-41 120	-28 466
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures				-70			731	-311			731	-381
Belastingen			-34	-286	165	267		-489	-713	-1 982	-582	-2 490
NETTO RESULTAAT									39 300	72 320	39 300	72 320
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP									36 528	69 559	36 528	69 559

BALANS	Kantoren		Zorgvastgoed		Vastgoed van distributienetten		Andere		Niet toegewezen bedragen		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activa												
Goodwill			26 929	26 929	123 427	123 427					150 356	150 356
Vastgoedbeleggingen	1 522 944	1 543 298	1 200 600	1 163 821	527 255	527 208	60 389	63 573			3 311 188	3 297 900
Waarvan : Projectontwikkelingen	56 235	67 972	32 669	57 698			6 138	6 187			95 042	131 857
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 148	9 150									9 148	9 150
Activa bestemd voor verkoop	8 390		8 060	8 620	1 775	2 050					18 225	10 670
Andere activa									185 646	183 562	185 646	183 562
TOTAAL ACTIVA											3 665 415	3 642 488
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen									1 643 029	1 542 292	1 643 029	1 542 292
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap									1 576 954	1 476 029	1 576 954	1 476 029
Minderheidsbelangen									66 075	66 263	66 075	66 263
Verplichtingen									2 022 386	2 100 196	2 022 386	2 100 196
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 665 415	3 642 488

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
OP 30.06	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Netto huurresultaat	19 456	29 218	20 461	21 200	5 243	5 394	2 294	2 063	3 858	3 747	51 312	61 622
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	17 676	26 335	17 760	17 666	4 885	4 937	2 106	1 575	3 573	3 586	46 000	54 099
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet financiële activa	-272										-272	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 061	-18 247	-8 317	-10 329	-765	1 626	-522	92	105	-147	-20 560	-27 005
Ander resultaat op de portefeuille												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT- AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen	586 619	595 153	619 831	631 744	145 240	145 647	62 461	62 337	108 793	108 417	1 522 944	1 543 298
Waarvan : Projectontwikkelingen	54 272	66 344	1 122	809	323	313	457	446	61	60	56 235	67 972
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 148	9 150							9 148	9 150
Activa bestemd voor verkoop			8 390								8 390	
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District

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

RESULTATENREKENINGEN	België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
OP 30.06	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Netto huurresultaat	22 893	20 825	14 475	14 107	415		37 783	34 932
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	22 816	20 678	14 466	14 091	412		37 694	34 770
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa			53				53	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 322	12 794	4 738	10 868	-26		8 034	23 662
Ander resultaat op de portefeuille								
Operationeel resultaat								
Financieel resultaat								
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures				-70				-70
Belastingen		-62	-34	-224			-34	-286
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP								

BALANS	België		Frankrijk		Nederland		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activa								
Goodwill			26 929	26 929			26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen	777 070	750 460	412 330	402 135	11 200	11 226	1 200 600	1 163 821
Waarvan : Projectontwikkelingen	32 669	57 698					32 669	57 698
Materiële vaste activa voor eigen gebruik								
Activa bestemd voor verkoop			8 060	8 620			8 060	8 620
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA								
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap								
Minderheidsbelangen								
Verplichtingen								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN								

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

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
OP 30.06	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Netto huurresultaat	10 025	9 842	5 001	4 874	3 831	3 842	18 857	18 558
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 845	9 658	4 847	4 737	3 729	3 822	18 421	18 217
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	453	95			18		471	95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-157	5 852	-508	-140	1 070	2 056	405	7 768
Ander resultaat op de portefeuille			66	-47			66	-47
Operationeel resultaat								
Financieel resultaat								
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures								
Belastingen			165	267			165	267
NETTO RESULTAAT								
NETTO RESULTAAT- AANDEEL GROEP								

BALANS	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activa								
Goodwill	85 777	85 777	37 650	37 650			123 427	123 427
Vastgoedbeleggingen	269 565	270 147	149 245	149 686	108 445	107 375	527 255	527 208
Waarvan : Projectontwikkelingen								
Materiële vaste activa voor eigen gebruik								
Activa bestemd voor verkoop					1 775	2 050	1 775	2 050
Andere activa								
TOTAAL ACTIVA								
Eigen vermogen en verplichtingen								
Eigen vermogen								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap								
Minderheidsbelangen								
Verplichtingen								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN								

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
OP 30.06	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Netto huurresultaat			1 263	1 187	407	490			631	274	2 301	1 951
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten			1 220	1 184	392	489			566	152	2 178	1 825
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa					89						89	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-103	114	319	65		7	187	3 450	403	3 636
Ander resultaat op de portefeuille												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures									731	-311	731	-311
Belastingen										-489		-489
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
OP 30.06/31.12	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen			34 836	34 908	6 859	10 159			18 694	18 506	60 389	63 573
Waarvan : Projectontwikkelingen			4 216	4 221	1 922	1 966					6 138	6 187
Materiële vaste activa voor eigen gebruik												
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

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

	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten ¹	103 991	101 882
Leegstand ²	-5 129	-5 468
Huurgelden³	98 862	96 414
Huurkortingen	-1 145	-690
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-352	-373
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten ⁴	257	11 628
SUBTOTAAL	97 622	106 979
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 638	11 497
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-44	-1 440
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	15	
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	22	27
SUBTOTAAL	-7	-1 413
TOTAAL	110 253	117 063

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 op pagina 148.

Bijlage 6. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	30.06.2013	30.06.2012
Ontvangen interesten en dividenden ⁵	875	1 101
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1 606	1 586
Andere financiële inkomsten	51	61
TOTAAL	2 532	2 748

¹ De bruto opbrengsten vertegenwoordigen de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

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

³ Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huur inbegrepen.

⁴ De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in het resultaat opgenomen, overeenkomstig IAS 17.50.

⁵ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2013

Bijlage 7. Netto interestkosten (x € 1 000)

	30.06.2013	30.06.2012
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	-15 871	-14 706
Bilaterale leningen – vlottende rente	-3 294	-5 431
Gesyndiceerde leningen – vlottende rente	-252	-472
Handelspapier – vlottende rente	-506	-1 917
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	-711	-782
Obligaties – vaste rente	-8 339	-3 435
Nominale interesten op leningen aan reële waarde via het netto resultaat	-2 769	-2 669
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15 076	-14 465
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-12 505	-12 314
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-2 571	-2 151
Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten		10
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		10
Andere interestkosten	-2 163	-1 528
TOTAAL	-33 110	-30 689

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

	30.06.2013	30.06.2012
Bankkosten en andere commissies	-192	-168
Gerealiseerde netto minwaarden op verkoop van financiële activa	-3	-3
Andere	-716	-64
TOTAAL	-911	-235

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

	30.06.2013	30.06.2012
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-16 848	9 613
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	9 983	-1 434
Andere (converteerbare obligatie)	-2 766	-8 469
TOTAAL	-9 631	-290

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 206 998	3 156 893
Projectontwikkelingen	95 042	131 857
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 148	9 150
TOTAAL	3 311 188¹	3 297 900

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
OP 01.01	3 156 893	3 110 678
Investerings	12 165	6 206
Verwervingen		43 413
Overdrachten van/naar activa bestemd voor verkoop	-8 390	-1 400
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	45 556	-58 509
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-4 367	-1 974
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 638	22 994
Stijging/Daling van de reële waarde	-7 497	35 485
OP 30.06/31.12	3 206 998	3 156 893

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
OP 01.01	131 857	57 752
Investerings	21 766	30 275
Verwervingen	735	6 698
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-45 556	58 509
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-10 101	
Stijging/Daling van de reële waarde	-3 659	-21 377
OP 30.06/31.12	95 042	131 857

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

	30.06.2013	31.12.2012
OP 01.01	9 150	9 130
Stijging/Daling van de reële waarde	-2	20
OP 30.06/31.12	9 148	9 150

¹ Met inbegrip van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen waarvan de huurvorderingen werden overgedragen (€ 406,7 miljoen).

Bijlage 11. Financiële instrumenten

Categorieën van financiële instrumenten

Financiële activa (x € 1 000)	30.06.2013	31.12.2012
Kasgeld en banksaldi (inbegrepen kasgeld en banksaldi van een groep die bestemd is voor verkoop en geboekt als « Bestemd voor verkoop ») ¹	12 784	3 041
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	703	6 486
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	7 419	11 069
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	8 373	8 024
Beleggingen aangehouden tot hun vervaldatum (participaties in aanverwante ondernemingen en joint ventures)	6 554	5 808
Leningen en vorderingen (inbegrepen het saldo van de klantenvorderingen van een groep die bestemd is voor verkoop en geboekt als « Bestemd voor verkoop »)	98 862	84 697
Totaal	134 695	119 125

Financiële verplichtingen (x € 1 000)	30.06.2013	31.12.2012
Reële waarde door middel van het netto resultaat		
Aangehouden voor transactiedoelen	22 380	44 951
Aangewezen als de reële waarde door middel van het netto resultaat	368 877	177 289
Afgeleide instrumenten die deel uitmaken van een aangewezen afdekkingsrelatie	108 507	157 807
Geamortiseerde kostprijs	1 421 408	1 627 357
Totaal	1 921 172	2 007 404

Financiële instrumenten geboekt aan geamortiseerde kostprijs

Reële waarde van financiële instrumenten die tegen geamortiseerde kostprijs in de balans worden geboekt (x € 1 000) :

Financiële activa	30.06.2013 Geamortiseerde kostprijs	30.06.2013 Reële waarde	31.12.2012 Geamortiseerde kostprijs	31.12.2012 Reële waarde
Leningen aan aanverwante vennootschappen	14 148	14 148	5 594	5 594
Huurvorderingen	55 315	85 627	56 370	85 627
Handelsvorderingen	29 399	29 399	22 733	22 733
Totaal financiële activa	98 862	129 174	84 697	113 954

¹ Het betreft enkel de bedragen beschikbaar op de bankrekeningen, hetzij de leningen en vorderingen.

Financiële verplichtingen	30.06.2013 Geamortiseerde kostprijs	30.06.2013 Reële waarde	31.12.2012 Geamortiseerde kostprijs	31.12.2012 Reële waarde
Genoteerde obligaties	397 419	360 093	401 229	393 833
Handelspapier < 1 jaar	130 100	130 100	321 750	321 750
Handelspapier > 1 jaar	15 000	15 000	15 000	15 000
Bankschuld	806 600	806 600	798 390	798 390
Andere financiële schuld	15 400	15 400	26 428	26 428
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	56 889	56 889	64 560	64 560
Totaal financiële verplichtingen	1 421 408	1 384 082	1 627 357	1 619 961

De reële waarde wordt gewaardeerd :

- tegen de boekhoudwaarde voor handelsvorderingen en –schulden en leningen en schulden met een variabele rente ;
- op basis van de aan marktrentevoet geactualiseerde cash flows voor huurvorderingen ;
- op basis van een beursgenoteerde prijs in een actieve markt voor genoteerde obligaties (retail bonds en private plaatsingen).

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

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

- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Niveau 1

De door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties zijn van niveau 1.

Niveau 2

Alle financiële activa en verplichtingen en de door Cofinimmo tegen de reële waarde aangehouden financiële instrumenten zijn van niveau 2. Hun reële waarde wordt als volgt bepaald:

- Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen.

- Reële waarde van de deelnemingen in aanverwante ondernemingen en joint ventures

De reële waarde wordt opgesteld op basis van het aandeel in de aanverwante onderneming waarvan alle activa tegen reële waarde worden gewaardeerd.

- Reële waarde van afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De reële waarde van de afgeleide instrumenten wordt berekend op basis van de marktkoersen. Indien er geen dergelijke koersen beschikbaar zijn, worden analyses van de geactualiseerde kasstromen op basis van de rendementscurve die van toepassing is op de looptijd van de instrumenten gebruikt voor niet-optionele afgeleide instrumenten en worden evaluatiemodellen van de opties gebruikt voor optionele afgeleide instrumenten. De renteswaps worden gewaardeerd volgens de geactualiseerde waarde van de geraamde en geactualiseerde kasstromen in overeenstemming met de van toepassing zijnde rendementscurves die werden bekomen op basis van de marktrente.

Afdekking van de kasstromen (x 1 000)

	30.06.2013 Activa	30.06.2013 Verplichtingen	31.12.2012 Activa	31.12.2012 Verplichtingen
CAP opties	8 373	4 336	8 024	3 675
FLOOR opties		104 171		154 132
Renteswaps				
Afdekking van de reële waarde				
Renteswaps	7 419		11 069	
Niet deel uitmakend van een effectieve afdekkingsrelatie				
CAP opties	155			
FLOOR opties				7 129
Renteswaps	548	22 380	6 486	37 822
Totaal	16 495	130 887	25 579	202 758

Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
(in aantal)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	16 423 925	15 220 653	689 397	1 067 809	17 113 322	16 288 462
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochtervennootschappen		434 082				434 082
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	529 362	390 778			529 362	390 778
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	134	378 412	-134	-378 412		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen						
OP 30.06/31.12	16 953 421	16 423 925	689 263	689 397	17 642 684	17 113 322
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	1 105 750	1 094 374			1 105 750	1 094 374
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochtervennootschappen		434 082				434 082
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	-1 056 283	-422 706			-1 056 283	-422 706
OP 30.06/31.12	49 467	1 105 750			49 467	1 105 750
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	15 318 175	14 126 279	689 397	1 067 809	16 007 572	15 194 088
OP 30.06/31.12	16 903 954	15 318 175	689 263	689 397	17 593 217	16 007 572

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
(x € 1 000)	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Kapitaal						
OP 01.01	821 058	757 287	36 764	56 941	857 822	814 228
Verkoop/Aankoop eigen aandelen - netto	56 606	22 652			56 606	22 652
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	28 368	20 942			28 368	20 942
Conversie van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	6	20 177	-6	-20 177		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen						
OP 30.06/31.12	906 038	821 058	36 758	36 764	942 796	857 822
Uitgiftepremies						
OP 01.01	293 243	256 024	36 349	56 306	329 592	312 330
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	27 006	6 097			27 006	6 097
Kapitaalsverhoging als resultaat van keuzedividend	15 504	11 165			15 504	11 165
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	6	19 957	-6	-19 957		
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen						
OP 30.06/31.12	335 759	293 243	36 343	36 349	372 102	329 592

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x € 1 000)	30.06.2013	30.06.2012
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	49 233	64 705
Netto courant resultaat van de periode	51 923	66 513
Minderheidsbelangen	-2 690	-1 808
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	-12 705	4 854
Resultaat op de portefeuille van de periode	-12 622	5 807
Minderheidsbelangen	-83	-953
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	36 528	69 559
Netto resultaat van de periode	39 301	72 320
Minderheidsbelangen	-2 773	-2 761
Verwaterd netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	42 063	80 697
Verwaterd netto resultaat van de periode	44 836	83 458
Minderheidsbelangen	-2 773	-2 761

Resultaat per aandeel (in €)	30.06.2013	30.06.2012
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	17 593 217	15 704 052
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	2,80	4,12
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-0,72	0,31
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	2,08	4,43

Verwaterd ¹ resultaat per aandeel (in €)	30.06.2013	30.06.2012
Verwaterd aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	19 758 317	17 733 289
Verwaterd netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	2,77	4,28
Verwaterd resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	-0,64	0,27
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep ¹	2,13	4,55

¹ Gewogen naar aanleiding van de uitgifte van converteerbare obligaties op 20.06.2013 voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen.

Bijlage 14. Consolidatiekring- en criteria

Consolidatiekring

Naam en adres van de administratieve zetel van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
BELLIARD I-II PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet onderworpen NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 819 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00

PUBSTONE GROUP NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,0006
PUBSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90,00 ¹
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet onderworpen NN 8185 89 723	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00 ¹
RHEASTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
SILVERSTONE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 074	95,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

Naam en adres van de administratieve zetel van de joint ventures die volgens de vermogensmutatie methode werden geconsolideerd	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00
FPR LEUZE NV Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50,00

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties tussen verbonden partijen

In mei 2013 bood de Raad van Bestuur de keuze aan de houders van gewone et bevoorrechte aandelen voor het ontvangen van het dividend 2012 ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in contanten, ofwel een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten. Meer details zijn terug te vinden op pagina 17 van dit Rapport.

Deze transactie is een transactie tussen verbonden partijen in de zin van Artikels 18 § 1 et 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. Deze operatie werd uitgevoerd overeenkomstig de procedures toepasselijk in geval van belangenconflict en aan normale marktvoorwaarden.

¹ Economisch belang.

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

De Raad van Bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verschaft, de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen inbegrepen.

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

- a. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich in de loop van de eerste jaarhelft hebben voorgedaan, en de impact daarvan op de financiële staten;
- b. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013 geen omissie bevat die de impact van een hierin opgenomen verklaring aanzienlijk zou wijzigen;
- c. de financiële staten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijds beheerverslag bevat bovendien een vooruitzicht voor het resultaat van volgend jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt (zie pagina 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 en pagina 28 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013).

Voor meer informatie:

Financial Communication

Valerie Kibieta

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Tel.: +32 2 373 94 21

egrauls@cofinimmo.be

Corporate Communication

Chloé Dungalhoeff

Tel.: +32 2 777 08 77

cdungalhoeff@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 850 000m². De vennootschap is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgvastgoedsector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 30.06.2013 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



4. Bijlagen

4.1. Verslag van de vastgoeddeskundige

4.2. Verslag van de commissaris



Brussel, 10 Juli 2013

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

Betreft: Waardering van 30 juni 2013

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2013** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ) en het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entrepise Advisory cvba/srl (PwC) schatten elk afzonderlijk ongeveer één helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council of de “Red Book” opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors, Global Editie 2012), alsook hun toepassingsmodaliteiten, meer specifiek in het domein van de waardering van vastgoedbevaks.

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

Waarderingsmethode

Ons schatting methodologie wordt gebaseerd volgens drie waarderingsmethoden:

Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

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

Discounted cash flow methode

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

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

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

Residuële waardering

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten de geschatte leegstand en een risicopremie.

Transactiekosten

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

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

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

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

Panden met huurvorderingen

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

Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2013, 3.458.960.000 EUR.

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de waarschijnlijke realisatiewaarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2013 3.329.412.800 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,76% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 7,07% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,60%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 6,73% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investment Value	Fair Value	% Fair Value
Offices	1.569.472.900 €	1.531.193.100 €	46,0%
Healthcare	1.253.041.800 €	1.208.659.500 €	36,3%
Distribution prop. net.	574.402.000 €	529.030.200 €	15,9%
Others	62.043.300 €	60.530.000 €	1,8%
Total	3.458.960.000 €	3.329.412.800 €	100%

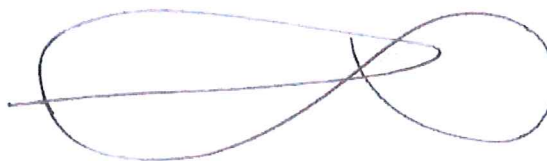
Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2013 op 841.573.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 821.047.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Consultant to PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC



Opinie van DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang Lasalle gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2013 op 2.617.387.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.508.365.800 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
DTZ, International Director



PRICEWATERHOUSECOOPERS Enterprise Advisory
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)2 710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

DTZ - WINSSINGER & VENOTEN
Naamloze Vennootschap Landbouwers Experts
Chaussée de La Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com

Cofinimmo NV

**Verslag van het beperkte nazicht
van de geconsolideerde tussentijdse
financiële informatie voor de zes maanden
eindigend op 30 juni 2013**

Cofinimmo NV

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, geconsolideerde verkort overzicht van het totaalresultaat, geconsolideerde verkort kasstroomoverzicht, geconsolideerde verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 15 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijds financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 31 juli 2013

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen