

Cofinimmo

together in real estate

Woluwedael 58
1200 Brussel
BE 0426.184.049 RPR Brussel
naamloze vennootschap
en Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
Opgericht naar Belgisch recht

SAMENVATTING VAN DE PROSPECTUS

MET BETREKKING TOT EEN OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING OP 3.004.318 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN SPECIËN MET VOORKEURRECHTEN, VOOR EEN BEDRAG VAN 95 EUR PER NIEUW AANDEEL IN DE RATIO VAN 1 NIEUW AANDEEL VOOR 6 VOORKEURRECHTEN

TOELATING TOT DE VERHANDELING EN NOTERING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSELS

Cofinimmo NV/SA, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder het handelssymbool "COFB" (de "Emittent") biedt 3.004.318 nieuwe gewone aandelen zonder nominale waarde aan van de Emittent (de "Nieuwe Aandelen") voor een maximumbedrag van 285.410.210,00 EUR. De uitgifteprijs is 95 EUR per Nieuw Aandeel (de "Uitgifteprijs"). Onder voorbehoud van de beperkingen in de Verrichtingsnota en beperkingen die kunnen van kracht zijn onder toepasselijke effectenwetgeving, zal elke aandeelhouder van de Emittent (elk een "Aandeelhouder") één statutair bevoorrecht inschrijvingsrecht (elk een "Voorkeurrecht") toegekend krijgen per gewoon en bevoorrecht aandeel van de Emittent (elk een "Aandeel") die deze aanhoudt op 21 april 2015 bij het sluiten van de gereguleerde markt van Euronext Brussels (de "Record Datum"). De Voorkeurrechten voor de Gewone Aandelen zullen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tussen 22 april 2015 en 6 mei 2015, en zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Onder voorbehoud van de beperkingen in de Verrichtingsnota en beperkingen die van kracht kunnen zijn onder toepasselijke effectenwetgeving, zijn de houders van de Voorkeurrechten gerechtigd om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in de ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 6 Voorkeurrechten (de "Ratio") op de wijze uiteengezet in de verrichtingsnota (de "Verrichtingsnota"). De inschrijvingsperiode voor de Nieuwe Aandelen wordt verwacht te starten op 22 april 2015 om 9.00u CET en te eindigen op 6 mei 2015 (om 16u CET) (de "Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten").

Voorkeurrechten die niet uitgeoefend zijn tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, zullen worden geconverteerd in een gelijk aantal scrips ("Scrips"). De Scrips zullen worden aangeboden door BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities NV en ING Belgium SA/NV (de "Joint Bookrunners") door middel van een private plaatsing met vorming van een orderboek (*accelerated bookbuilding*) in overeenstemming met de uitzondering op de verplichting om een prospectus bekend te maken in artikel 3.2 van Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten, zoals gewijzigd door Richtlijn 2010/73/EU, zoals omgezet in de lidstaten van de Europese Economische Ruimte ("de Prospectusrichtlijn"), die verwacht wordt te starten op 8 mei 2015 en te eindigen op dezelfde datum (de "Scrips Private Plaatsing").

Een belegging in Nieuwe Aandelen, de Scrips of handelen in Voorkeurrechten houdt risico's in. Zie afdeling "Risicofactoren" in de Verrichtingsnota voor een bespreking van de factoren die zorgvuldig dienen te worden overwogen in verband met de belegging in Nieuwe Aandelen, de Scrips en handelen in Voorkeurrechten.

Deze Samenvatting is geen aanbod noch vormt het een onderdeel van enig aanbod of verzoek om de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te verkopen, uit te geven of is geen verzoek van enig aanbod om de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te verwerven, in een jurisdictie waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettig is. De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act"), of bij enige andere toezichthoudende autoriteit voor effecten van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips worden buiten de Verenigde Staten aangeboden en verkocht in overeenstemming met Regulation S ("Regulation S") van de Securities Act en mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in de Verenigde Staten, tenzij de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten en de Scrips geregistreerd zijn onder de Securities Act of er een vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act van toepassing is.

Joint Global Coordinators



Joint Bookrunners



Co-Lead Managers

Belfius Bank SA/NV

Bank Degroof SA/NV

Kempen & Co N.V.

Joh, Berenberg, Gossler & Co
KG, Hamburg

SAMENVATTING VAN 20 APRIL 2015

Dit document (de "**Samenvatting**") vormt, samen met het jaarverslag 2014 van de Emittent dat door de FSMA is goedgekeurd op 31 maart 2015 als registratiedocument (het "**Registratiedocument**"), de verrichtingsnota van 20 april 2015 (de "**Verrichtingsnota**") en, indien van toepassing, de documenten opgenomen door middel van verwijzing, het prospectus (het "**Prospectus**") met betrekking tot (i) het openbaar aanbod van 3.004.318 Nieuwe Aandelen binnen het kader van een kapitaalverhoging in speciën met voorkeurrechten voor 95 EUR per Nieuw Aandeel in de ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 6 Voorkeurrechten (het "**Voorkeurrechtenaanbod**") en de aanbieding van de Scrips door middel van een private plaatsing met vorming van een orderboek (*accelerated bookbuilding*) (de "**Scrips Private Plaatsing**", samen met het Voorkeurrechtenaanbod, het "**Aanbod**") en (ii) toelating tot de verhandeling en notering van de nieuwe aandelen op Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen (de "**Notering**" en, samen met het Aanbod, de "**Verrichting**").

Deze samenvatting werd opgesteld overeenkomstig Bijlage XXII van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 (zoals gewijzigd) tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft (hierna de "**Prospectusverordening**").

Krachtens de voornoemde Bijlage XXII van de Prospectusverordening worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als "Elementen". Deze elementen zijn genummerd in Afdelingen A-E (A.1 - E.7). Deze samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorhanden zijn in de nummering van de Elementen. Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen enkele relevante informatie kan worden gegeven aangaande het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding "zonder voorwerp".

Informatie verstrekt in deze Samenvatting is proportioneel aan het type van uitgifte in overeenstemming met Artikel 26a van de Prospectusverordening.

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen	
A.1	<p><u>Inleiding en waarschuwingen</u></p> <p>Deze samenvatting moet worden gelezen als een loutere inleiding op het Prospectus en wordt verstrekt om beleggers te helpen bij de overweging om al dan niet te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten, de Scrips of enige andere effecten, maar is geen substituuut voor het Prospectus. Elke beslissing om in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het Prospectus door de belegger, met inbegrip van alle informatie die door verwijzing is opgenomen, als een geheel en niet enkel deze Samenvatting.</p> <p>Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus, of die door verwijzing hierin is opgenomen, bij een rechterlijke instantie in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (de "EER" en elke Lidstaat van de EER, een "Lidstaat") aanhangig wordt gemaakt, moet de eiser mogelijks, volgens de nationale wetgeving van die Lidstaat, de</p>

	<p>kosten voor de vertaling van het Prospectus of enige documenten die door verwijzing daarin zijn opgenomen, dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</p> <p>Cofinimmo (zoals hieronder gedefinieerd) kan enkel burgerlijk aansprakelijk worden gesteld met betrekking tot deze Samenvatting, als deze Samenvatting (of enige vertaling van deze samenvatting) misleidend, onjuist of inconsistent is wanneer samen gelezen met de andere delen van het Prospectus, met inbegrip van alle informatie die door verwijzing is opgenomen, of indien ze samen gelezen met de andere delen van het Prospectus niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwogen om in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips te beleggen.</p>
A.2	<p><u>Toestemming voor plaatsing door derden</u></p> <p>Zonder voorwerp.</p>
Afdeling B – Emittent	
B.1	<p><u>Officiële en handelsnaam van de Emittent</u></p> <p>Cofinimmo NV/SA ("Cofinimmo", de "Emittent" of de "Vennootschap").</p>
B.2	<p><u>Vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling, wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt en land van oprichting</u></p> <p>Cofinimmo is een naamloze vennootschap en Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) opgericht op 29 december 1983 naar Belgisch recht. Cofinimmo heeft haar maatschappelijke zetel te Woluwedal 58, 1200 Brussel, België en is ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Brussel, onder het nummer 0426.184.049.</p> <p>Cofinimmo wordt gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-Besluit", samen met de GVV-Wet, de "GVV-Wetgeving").</p>
B.3	<p><u>Kernfactoren met betrekking tot de huidige werkzaamheden en voornaamste activiteiten van de Emittent</u></p> <p>Overzicht</p> <p>Cofinimmo is gespecialiseerd in huureigendommen. Per 31 december 2014, waren haar kernactiviteitsegmenten kantoorgebouwen (41%), zorgvastgoed (40,3%) en eigendom van distributienetwerken. In totaal hebben de eigendommen een oppervlakte van 1.780.357 m² en een reële waarde van 3,2 miljard EUR op 31 december 2014. Het merendeel van de activa zijn gesitueerd in België (77,2%), terwijl 15,4% gesitueerd zijn in Frankrijk (zorgvastgoed en portefeuille van verzekeringskantoren), 7,1% in Nederland (portefeuille van cafés/restaurants en zorgvastgoed) en 0,4% in Duitsland (zorgvastgoed). Het gewogen gemiddelde van de huurtermijnen is gestegen van 6,7 jaar op het einde van 2004 naar 11 jaar op het einde van 2014. Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die haar eigendommen en klant-huurders in-huis beheert. De strategische prioriteiten van de Vennootschap zijn de creatie van lange termijn huurinkomsten, een gezonde relatie van vertrouwen met haar klanten en een</p>

duurzaam beheer van haar portefeuille.

Kantoren

In de loop van 2014 heeft Cofinimmo haar strategie van actieve rotering van haar kantorenportefeuille gevolgd, aangemoedigd door het volume van de investeringsmarkt, die is gestegen met 80% in vergelijking met 2013, en de dalende investeringsopbrengsten. De Vennootschap heeft daarom de aandelen verkocht van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het North Galaxy gebouw en van het Montoyer 14 gebouw in Brussel.

Zorgvastgoed

In 2014 heeft Cofinimmo haar geografische diversificatie in zorgvastgoed versterkt door toename van haar investeringen in Duitsland. Cofinimmo is niet enkel geïnteresseerd in rehabilitatieziekenhuizen in Duitsland maar ook in accommodatie voor bejaarden. De groep heeft ook haar aanwezigheid in Nederland versterkt door de overname van een portefeuille van 13 nieuwe of nog te bouwen zorgfaciliteiten.

Eigendom van distributienetwerken

PUBSTONE: cafés en restaurants

Onder de voorwaarden van een real estate partnership heeft Cofinimmo op het einde van 2007 een volledige portefeuille van cafés en restaurants, die voorheen eigendom waren van Immobrew SA/NV, een dochter van AB InBev, verworven en hernoemd tot Pubstone SA/NV. De panden werden vervolgens terugverhuurd aan AB InBev onder een handelshuur voor een aanvankelijke gemiddelde looptijd van 23 jaar. AB InBev behoudt een onrechtsreeks belang van 10% in Pubstone. Bij het aflopen van de huurovereenkomst heeft AB InBev de optie om deze te hernieuwen onder dezelfde voorwaarden of om de leeggemaakte panden terug te geven.

COFINIMUR I: verzekeringskantoren

In december 2011 hebben Cofinimmo en Foncière ATLAND, handelend als partners en namens de dochter Cofinimur I SA/NV, een 283 activa tellende portefeuille van de MAAF verzekeringsgroep overgenomen, bestaande uit 265 verkoopskantoren, 15 kantoorgebouwen en drie gebouwen voor gemengd gebruik (verkoop/kantoren).

Al deze gebouwen werden verhuurd voor een aanvankelijk gemiddelde huurtermijn van 9,71 jaren aan MAAF, een dochter van de Franse verzekeringsgroep Covéa, die een totaal netwerk heeft van 587 vestigingen verspreid over Frankrijk.

Publiek-Private-Samenwerking

Cofinimmo volgt haar beleid van deelname in Publiek-Private-Samenwerking (PPS) waarbij zij publieke overheden de vereiste financiering biedt om bepaalde gebouwen te renoveren of te bouwen, samen met onderhoudsgaranties.

Cofinimmo overziet de kwaliteit en uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Zij is tevens verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud doorheen de huurlooptijd, die doorgaans onder een lange-termijn-huur gebeurt, waarvan op het einde de publieke overheid hetzij de optie heeft om het gebouw te kopen of de eigendom kosteloos wordt overgedragen. Cofinimmo heeft bijgevolg geen eeuwigdurende eigendom over deze gebouwen.

<p>B.4a</p>	<p><u>Belangrijkste recente trends die de Emittent en de industrie waarin hij werkzaam is beïnvloeden</u></p> <p>De kantoorverhuurmarkt in Brussel</p> <p>Vraag Ondanks enkele aarzelende tekenen van herstel, bereikte de vraag op de Brusselse vastgoedmarkt slechts 404.000 m² in 2014. De openbare sector was goed voor 45% van de totale huurvraag.</p> <p>Aanbod Gedurende 2014 werden 178.000m² aan nieuwe kantoren geleverd op de Brussels markt. Slechts 20% beantwoordt aan speculatieve investeringen, wat de trend van een extreem laag aantal "risico" leveringen sinds 2011 bevestigt.</p> <p>Leegstand In 2014 daalde de leegstand van huurgebouwen lichtjes in de Brusselse kantoormarkt, van 11,1% op 31 december 2013 tot 10,6% op 31 december 2014. Deze daling kan enerzijds verklaard worden door een laag niveau van speculatieve gebouwen die op de markt komen en anderzijds door de omvorming van kantoorgebouwen naar andere gebruiken (residentieel, hotels, verzorgingstehuizen, etc.).</p> <p>De investeringsmarkt in kantoren in Brussel In 2014 werd er 1,8 miljard EUR geïnvesteerd in het kantoorsegment in Brussel. De verkoop van Cofinimmo, gedurende het tweede kwartaal, van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties, eigenaar van het North Galaxy gebouw (Brussel Noord), aan ATP en Axa Belgium voor 475 miljoen EUR vertegenwoordigt de grootste vastgoedtransactie op de Belgische markt voor één enkel gebouw.</p> <p>Zorgvastgoed in België, Frankrijk, Duitsland en Nederland</p> <p>Demografische trends en budgettaire beperkingen De vergrijzing van de bevolking is een toenemende trend in de meeste Europese landen. Hoewel het aantal zelfstandige senioren binnen deze categorie stijgt, zal de veroudering van de bevolking niettemin gepaard gaan met een aanzienlijke toename in het aantal afhankelijke bejaarden, wat zal leiden tot een grotere nood aan gespecialiseerde zorgfaciliteiten en bijgevolg bedden. Er wordt geschat dat tussen 2013 en 2020, de nood aan bedden zal toenemen met 7% in Frankrijk, met 14% in België en met 22% in Duitsland. Enkel in Nederland wordt verwacht dat het aanbod van bedden zal afnemen, omwille van financiële beperkingen. Tegelijkertijd nemen gezondheidszorguitgaven een toenemend aandeel in het BNP in. In een context van budgettaire beperkingen nemen private spelers het steeds meer over van publieke overheden in dit segment. We zien ook een trend om langetermijn patiënten of minder complexe gevallen te sturen naar minder technische en minder kostelijke instellingen.</p> <p>Spelers in de zorgsector Er bestaan drie soorten spelers in de zorgsector: publieke spelers, spelers uit de non-profit sector en private spelers. In het verpleeg- en verzorgingstehuizensegment, heeft België de meest evenwichtige situatie, met elk type van speler die een derde van de markt daarin vertegenwoordigt. Daarentegen heeft de non-profitsector een quasi-monopolie in Nederland. De situatie in Duitsland en in Frankrijk is tussenin.</p> <p>In de private sector zien we een aanzienlijke fragmentering, met vele spelers die één enkele faciliteit uitbaten. Er wordt echter een beweging naar consolidatie waargenomen in België en Frankrijk.</p>
--------------------	--

	<p>Eigendom van distributienetwerken De eigendomsportefeuille van distributienetwerken van Cofinimmo omvat een portefeuille van cafés/restaurants verhuurd aan de brouwerijgroep AB InBev, evenals een portfolio van verzekeringskantoren verhuurd aan de verzekeringsmaatschappij MAAF (Covea Groep).</p>																																											
B.5	<p><u>Groep van de Emittent en de positie van Emittent binnen de groep</u></p> <p>De Emittent is de moedervenootschap van de Groep. De Emittent heeft in totaal 31 dochtervenootschappen, waarvan 11 in België, 17 in Frankrijk, 2 in Nederland en 1 in Luxemburg. De Emittent bezit 100% van de aandelen in haar dochtervenootschappen, behalve voor de volgende dochtervenootschappen: Pubstone Group NV (90%), Pubstone NV (99,99%), Silverstone NV (95%), Cofinimur I SA (97,65%), Cofinea I SAS (51%) en Pubstone Properties BV (90%).</p>																																											
B.6	<p><u>Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen</u></p> <p>Zonder voorwerp: voor zover de Emittent op de hoogte is, heeft geen aandeelhouder een direct of indirect belang in het kapitaal of de stemrechten van de Emittent dat dient te worden openbaargemaakt volgens Belgische wetgeving.</p>																																											
B.7	<p><u>Belangrijke historische financiële informatie</u></p> <p>De beknopte financiële informatie vanaf 31 december 2013 en 2014, en voor de jaren die dan eindigen werden afgeleid van de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de jaren die eindigden op 31 december 2013 en 2014.</p> <p>De historische resultaten van de Vennootschap zijn niet noodzakelijk indicatief voor de verwachte resultaten in de toekomst.</p>																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x1.000 EUR)</th> <th>31.12.2014</th> <th>31.12.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. NETTO COURANT RESULTAAT</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</td> <td>195.827</td> <td>195.185</td> </tr> <tr> <td>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)</td> <td>15.931</td> <td>25.276</td> </tr> <tr> <td>Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</td> <td>-2.756</td> <td>-2.376</td> </tr> <tr> <td>Kosten voor werderin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade</td> <td>-928</td> <td>-1.176</td> </tr> <tr> <td>Vastgoedresultaat</td> <td>208.074</td> <td>216.909</td> </tr> <tr> <td>Technische kosten</td> <td>-3.802</td> <td>-5.114</td> </tr> <tr> <td>Commerciële kosten</td> <td>-1.137</td> <td>-956</td> </tr> <tr> <td>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</td> <td>-3.922</td> <td>-4.075</td> </tr> <tr> <td>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</td> <td>199.213</td> <td>206.764</td> </tr> <tr> <td>Beheerskosten vastgoed</td> <td>-14.295</td> <td>-14.258</td> </tr> <tr> <td>Operationeel vastgoedresultaat</td> <td>184.918</td> <td>192.506</td> </tr> <tr> <td>Algemene kosten van de Vennootschap</td> <td>-7.176</td> <td>-6.887</td> </tr> </tbody> </table>		Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x1.000 EUR)	31.12.2014	31.12.2013	A. NETTO COURANT RESULTAAT			Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	195.827	195.185	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15.931	25.276	Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.756	-2.376	Kosten voor werderin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-928	-1.176	Vastgoedresultaat	208.074	216.909	Technische kosten	-3.802	-5.114	Commerciële kosten	-1.137	-956	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.922	-4.075	Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199.213	206.764	Beheerskosten vastgoed	-14.295	-14.258	Operationeel vastgoedresultaat	184.918	192.506	Algemene kosten van de Vennootschap	-7.176	-6.887
Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x1.000 EUR)	31.12.2014	31.12.2013																																										
A. NETTO COURANT RESULTAAT																																												
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	195.827	195.185																																										
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15.931	25.276																																										
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.756	-2.376																																										
Kosten voor werderin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-928	-1.176																																										
Vastgoedresultaat	208.074	216.909																																										
Technische kosten	-3.802	-5.114																																										
Commerciële kosten	-1.137	-956																																										
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.922	-4.075																																										
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199.213	206.764																																										
Beheerskosten vastgoed	-14.295	-14.258																																										
Operationeel vastgoedresultaat	184.918	192.506																																										
Algemene kosten van de Vennootschap	-7.176	-6.887																																										

Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	177.742	185.619
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	5.577	5.723
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-57.009	-66.972
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-136.143	-13.686
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.180	1.425
Belastingen	-2.493	-2.179
Netto courant resultaat	-11.146	109.930
Minderheidsbelangen	-4.509	-5.006
Netto courant resultaat - aandeel Groep	-15.655	104.924
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22.441	147
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.455	-26.260
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	127	112
Andere portefeuilleresultaat	-10.378	-22.065
Resultaat op de portefeuille	-38.147	-48.066
Minderheidsbelangen	1.131	1.879
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-37.016	-46.187
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat	-49.293	61.864
Minderheidsbelangen	-3.378	-3.127
Netto resultaat - aandeel Groep	-52.671	58.737
Geconsolideerde balans (x1.000 EUR)	31.12.2014	31.12.2013
Vaste activa	3.410.050	3.565.180
Goodwill	118.356	129.356
Immateriële vaste activa	659	753
Vastgoedbeleggingen	3.195.773	3.338.709
Andere materiële vaste activa	411	677
Financiële vaste activa	10.933	20.941
Vorderingen financiële leasing	78.018	67.449
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	40
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.862	7.255
Vlottende activa	88.962	105.263
Activa bestemd voor verkoop	3.410	8.300
Financiële vlottende activa	498	2.782
Vorderingen financiële leasing	1.618	1.236
Handelsvorderingen	24.781	25.698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.505	24.304
Kas en kasequivalenten	17.117	15.969
Overlopende rekeningen	24.033	26.974
TOTAAL ACTIVA	3.499.012	3.670.443
Eigen vermogen	1.608.965	1.681.462

	Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.541.971	1.614.937
	Kapitaal	963.067	942.825
	Uitgiftepremie	384.013	372.110
	Reserves	247.562	241.265
	Nettoresultaat van het boekjaar	-52.671	58.737
	Minderheidsbelangen	66.994	66.525
	Verplichtingen	1.890.047	1.988.981
	Langlopende verplichtingen	1.303.250	1.412.904
	Voorzieningen	17.658	18.180
	Langlopende financiële schulden	1.148.023	1.266.665
	Andere langlopende financiële verplichtingen	102.041	93.304
	Uitgestelde belastingen	35.528	34.755
	Kortlopende verplichtingen	586.797	576.077
	Kortlopende financiële schulden	473.499	455.509
	Andere kortlopende financiële verplichtingen	24.698	21.921
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	59.850	64.680
	Overlopende rekeningen	28.750	33.967
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.499.012	3.670.443
B.8	<u>Belangrijke pro forma financiële informatie</u> Zonder voorwerp.		
B.9	<u>Winstprognose of -raming</u> De hieronder omschreven prognose van de resultatenrekening en balansgegevens van de Emittent voor 2015, werd gebaseerd op een aantal veronderstellingen en schattingen, die, hoewel voorgesteld met numerieke specificiteit en als redelijk beschouwd door de Raad van bestuur en het Directiecomité van de Emittent, inherent onderhevig zijn aan significante bedrijfs-, operationele en economische onzekerheden, waarvan vele buiten de controle van de Emittent. Onderstaande tabel beschrijft de herziene raming voor het boekjaar 2015 op basis van de voornoemde veronderstellingen. Deze herziene raming houdt geen rekening met het Aanbod (vandaar de kwalificatie "pre-money"). Het operationele resultaat is voor het resultaat op de portefeuille. Het netto courant resultaat, financiële opbrengsten/kosten en netto courante resultaten van de aangepaste prognose voor 2015 zijn exclusief de impact van IAS 39 ¹ . Volgens het management is het niet opportuun om de impact van IAS 39 te voorspellen, aangezien de toekomstige interestrentecurve onmogelijk betrouwbaar te voorspellen is. Geconsolideerde resultatenrekeningen -		

¹ IAS 39 behandelt de waardering van financiële indekkingsinstrumenten (hedge instruments), die betrekking hebben -in het geval van de Emittent- op renteswaps, cap en floor opties op rentevoeten en de waardering van de converteerbare obligaties van de Emittent met vervaldatum 28 april 2016 en van de converteerbare obligaties van de Emittent met vervaldatum 20 juni 2018.

Prognose 2015

(x1.000 EUR)	2014	Prognose uitgegeven op 6 februari 2015	Geüpdate prognose 2015
A. NETTO COURANT RESULTAAT			
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	195.827	199.605	198.968
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15.931	10.214	10.214
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.756	-2.211	-2.211
Kosten voor werderin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-928	-1.391	-1.391
Vastgoedresultaat	208.074	206.217	205.580
Technische kosten	-3.802	-5.662	-5.662
Commerciële kosten	-1.137	-904	-904
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-3.922	-6.082	-6.082
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199.213	193.570	192.933
Beheerskosten vastgoed	-14.294	-15.937	-15.937
Operationeel vastgoedresultaat	184.918	177.632	176.995
Algemene kosten van de Vennootschap	-7.176	-6.771	-6.771
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	177.742	170.861	170.224
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	5.577	5.436	5.436
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-57.009	-43.311	-44.923
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-136.143	-	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.180	440	440
Belastingen	-2.493	-3.644	-3.644
Netto courant resultaat	-11.146	129.782	127.534
Minderheidsbelangen	-4.509	-4.357	-4.357
Netto courant resultaat - aandeel Groep	-15.655	125.425	123.176
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17.971.494	18.303.437	17.971.494
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel Groep	-0,87	6,85	6,85
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel Groep (IAS 39 impact niet inbegrepen)	6,70	6,85	6,85

Zonder de impact van het Aanbod, en rekening houdende met de wijziging in de veronderstellingen, hierboven uiteengezet, is de Emitter van mening dat voor de periode van 12 maanden vanaf 31 december 2014 haar netto courant resultaat per Aandeel ongewijzigd blijft op 6,85 EUR.

Uitgaande van de verwaterende impact van het Aanbod, de daling in financiële kosten door de tijdelijke terugbetaling van schuld met de opbrengsten van het Aanbod en op basis van de

	<p><i>pre-money</i> 2015 prognose, is de Emittent van mening dat voor de periode van 12 maanden vanaf 31 december 2014 haar netto courant resultaat per Gewoon Aandeel 5,93 EUR zal bedragen.</p> <p>De Raad van bestuur verwacht de uitkering van een bruto dividend van 5,50 EUR per Gewoon Aandeel voor het boekjaar 2015 voor te stellen (i.e. een netto-dividend van 4,125 EUR per Gewoon Aandeel). Rekening houdende met het verwaterend effect van het Aanbod, zal dit een geconsolideerde uitbetalingsratio van 92,75% vertegenwoordigen.</p>
B.10	<p><u>Voorbehoud van de commissaris</u></p> <p>Zonder voorwerp.</p>
B.11	<p><u>Verklaring over het werkkapitaal</u></p> <p>Op de datum van de Verrichtingsnota, is de Emittent van mening dat zij, rekening houdende met de beschikbare cash en equivalenten en haar beschikbare kredietlijnen, over voldoende werkkapitaal beschikt om aan haar huidige vereisten te voldoen evenals de werkkapitaalnoden voor een periode van minstens 12 maanden vanaf de datum van de Verrichtingsnota.</p>
Afdeling C — Effecten	
C.1	<p><u>Type en categorie van de effecten die worden aangeboden en tot de handel worden toegelaten</u></p> <p>3.004.318 nieuwe gewone aandelen zonder vermelding van de nominale waarde (de "Nieuwe Aandelen") worden aangeboden door de Emittent. De Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van het Aanbod, zullen dezelfde rechten hebben zoals de bestaande gewone aandelen uitgegeven door de Emittent (de "Gewone Aandelen"), met dien verstande dat de Nieuwe Aandelen slechts in de winst zullen delen vanaf de Closingdatum. De Nieuwe Aandelen zullen dus recht geven op dividend voor het lopende boekjaar (dat aanvangt op 1 januari 2015), dat wordt toegekend door de algemene vergadering van aandeelhouders van 2016, pro rata temporis berekend vanaf de Closingdatum tot 31 december 2015.</p>
C.2	<p><u>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</u></p> <p>De munteenheid van de Nieuwe Aandelen is euro.</p>
C.3	<p><u>Maatschappelijk kapitaal</u></p> <p>Op de datum van deze Verrichtingsnota, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 965.983.255,79 EUR, vertegenwoordigd door 18.025.908 volledig volstorte aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, waaronder 17.339.462 gewone aandelen, 395.048 bevoorrechte aandelen "P1" en 291.398 bevoorrechte aandelen "P2".</p>
C.4	<p><u>De aan de effecten verbonden rechten</u></p>

	<p>Alle bestaande gewone aandelen, inclusief de Nieuwe Aandelen, hebben dezelfde rechten zoals voorzien in de statuten van de Vennootschap en het Belgische Wetboek van vennootschappen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De stemrechten verbonden aan de aandelen: elke aandeelhouder van de Emittent heeft recht op één stem per aandeel onafhankelijk of het aandeel een Gewoon Aandeel of een Bevoorrecht Aandeel is. - Recht op dividenden: alle Gewone Aandelen geven hun houders het recht op een gelijk recht om deel te nemen in de winst van Cofinimmo (indien aanwezig). De Nieuwe Aandelen zijn Gewone Aandelen die enkel zullen delen in de winst vanaf de Closingdatum. Bevoorrechte Aandelen geven hun houders het recht op een vast dividend ten bedrage van 6,37 EUR op een jaarlijkse bruto basis, te betalen bij voorrang op het dividend met betrekking tot de Gewone Aandelen. <p>Een meer gedetailleerde beschrijving van het dividendbeleid van de Vennootschap is uiteengezet in Element C.7.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorkeurrecht in het geval van een kapitaalverhoging: in het geval van een kapitaalverhoging in speciën met de uitgifte van nieuwe aandelen, of in het geval van een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, hebben de bestaande aandeelhouders een voorkeurrecht om in te schrijven, pro rata, op de nieuwe aandelen, converteerbare obligaties of warrants. De algemene vergadering of de Raad van bestuur, naargelang het geval, kan beslissen het voorkeurrecht te beperken of op te heffen, mits bepaalde voorwaarden zijn voldaan. Echter, conform GVV-Wetgeving, moeten bestaande aandeelhouders, indien het voorkeurrecht wordt opgeheven of beperkt, een recht van voorrang bij de allocatie worden gegeven. - De rechten bij vereffening: de vereffeningopbrengsten zullen worden uitgekeerd in overeenstemming met de bepalingen van de Statuten, na het betalen van alle schulden, kosten en vereffeningvergoedingen.
<p>C.5</p>	<p><u>Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</u></p> <p>Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar. Geen bestaande aandeelhouder is enige <i>lock-up</i> verbintenis aangegaan in het kader van het Aanbod.</p>
<p>C.6</p>	<p><u>Aanvraag voor toelating tot de handel op een gereguleerde markt</u></p> <p>Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels werd ingediend. De toelating wordt verwacht plaats te vinden op 12 mei 2015. De Nieuwe Aandelen zullen genoteerd zijn en verhandeld worden onder ISIN-code BE0003593044 en handelssymbool "COFB".</p>
<p>C.7</p>	<p><u>Dividendbeleid</u></p> <p>Dividenden kunnen enkel worden uitgekeerd indien volgend op de beslissing tot en uitgifte van de dividenden, het bedrag van het netto-actief van de Vennootschap op de datum van het afsluiten van het laatste boekjaar niet is gedaald beneden het bedrag van het gestorte kapitaal (of indien dit hoger is, het opgevraagde kapitaal), vermeerderd met het bedrag van alle niet-uitkeerbare reserves.</p>

	<p>De uitkering van een dividend door de Emittent aan haar aandeelhouders maakt een verplichting uit onder de Belgische GVV-Wetgeving, die van toepassing is zonder afbreuk te doen aan de artikelen 617 e.v. van het Wetboek van vennootschappen en van hun boekhoudkundige implicaties. De Emittent moet in dat opzicht ten minste 80% van een bedrag te berekenen krachtens de Belgische GVV-Wetgeving uitkeren. Dit bedrag komt in essentie overeen met de courante cash flow (bijgevolg geen rekening houdend met de wijziging qua reële waarde van investeringsgoederen en bepaalde andere niet-cash elementen die inbegrepen zijn in het netto courant resultaat).</p> <p>Alle Gewone Aandelen delen in gelijke mate in de winst van de Emittent. Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2015, zal de Raad van bestuur een dividend van 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel voor het boekjaar 2014 voorstellen, wat overeenkomt met een bruto rendement van 6,1% ten opzichte van de gemiddelde koers van de Gewone Aandelen tijdens het boekjaar 2014. De Nieuwe Aandelen zullen niet gerechtigd zijn tot een dividend voor het boekjaar 2014. Anderzijds is het dividend van de Bevoorrechte Aandelen, overeenkomstig de statuten van de Emittent, vastgelegd op 6,37 EUR bruto.</p>
--	---

Afdeling D — Risico's

D.1

Voornaamste risico's eigen aan Cofinimmo en de sector

<u>Beschrijving van het risico</u>	<u>Mogelijke invloed</u>	<u>Temperende factoren en maatregelen²</u>
<i>Verslechtering van de economische conjunctuur ten opzichte van de huidige situatie</i>	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de huuraanvraag, de bezettingsgraad en de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden. Negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium. 	<p>Vastgoed in de gezondheidszorg en de Publiek-Private Samenwerking (samen 43,0% van de portefeuille onder beheer) zijn ongevoelig of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur. (1,2)</p> <p>Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten ligt hoog (11,0 jaren op 31 december 2014). (1,2)</p> <p>21,1% van de kantoorhuurders behoort tot de publieke sector.</p>
<i>Ongeschikte keuze van investeringen of ontwikkelingen</i>	<ol style="list-style-type: none"> Verandering van het inkomstenprofiel van de Groep. Niet op de marktvraag 	<p>Strategische en risicoanalyse en technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale <i>due diligence</i> uitgevoerd</p>

² De genummerde verwijzing bij de beperkende factoren en maatregelen verwijst naar de mogelijke gevolgen van elk risico.

	afgestemd en bijgevolg huurleegstand.	voor elke aankoop. (1,2,3)
	3. Verwachte rendementen worden niet gehaald.	Interne en externe waardeschattingen (onafhankelijke experten) uitgevoerd voor elk te kopen of te verkopen vastgoed. (1,2,3)
		Marketing van ontwikkelingsprojecten voor de aankoop. (1,2,3)
<i>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</i>	Negatieve invloed op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad. Op 31 december 2014 zou een waardevariatie van 1% een impact van ongeveer 31,99 miljoen EUR op het nettoresultaat en van ongeveer 1,78 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad (vergeleken met 33,47 miljoen EUR en 1,90 EUR op 31 december 2013). Ze zou eveneens een impact van ongeveer 0,44% op de schuldgraad hebben gehad (vergeleken met 0,44% op 31 december 2013).	Het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke experts gewaardeerd wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren. Duidelijk omschreven en voorzichtig schuldenbeleid. Investeringsstrategie gericht op kwaliteitsvolle activa die stabiel inkomsten opleveren. Portefeuille met meerdere types van activa waarop verschillende waarderingstrends van toepassing zijn die de mogelijkheid hebben tegen elkaar op te wegen. Belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 3,1% van de portefeuille.
<i>Verminderde solvabiliteit/faillissement van de klanten</i>	1. Verlies van huurinkomsten. 2. Onverwachte huurleegstand. 3. Commerciële kosten voor het herverhuren. 4. Herverhuur tegen een lagere prijs/toekenning van huurvrije periodes en stimulansen	Belangrijkste huurders: Korian/Medica 15,8%, AB Inbev 14,1%, Armonea 9,8%, Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat) 5,6%. De twee belangrijkste kantoorhuurders behoren tot de publieke sector. (2) Nieuwe klanten worden pas na een kredietrisicoanalyse door een extern ratingbureau aanvaard. (2) Doorgaans wordt aan huurders die niet tot de publieke sector behoren een voorschot/bankwaarborg van

	(kantoren).	6 maanden huur gevraagd. (1) De huur is vooraf betaalbaar (maandelijks/driemaandelijks/jaarlijks) + driemaandelijks provisie ter dekking van de huurlasten en taksen die de Groep op zich neemt maar die contractueel aan de huurders kunnen worden doorgerekend. (1) De solvabiliteitsrisico's van een individueel rusthuis worden over de exploiterende groep verdeeld. (2,3) Krachtens hun exploitatievergunning ontvangen de uitbaters van rusthuizen zowel in België, Frankrijk als in Nederland een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks van sociale zekerheidsinstanties. (1,2,3)
<i>Ongunstige wijziging van het GVV-, SIIC- of FBI-stelsel</i>	Daling van de resultaten of de nettoactief waarde.	Regelmatige contacten met publieke autoriteiten. Participatie in verenigingen en verbonden die de sector vertegenwoordigen.
<i>Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregelgeving</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de reële waarde van het vastgoed. 2. Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden. 3. Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van een gebouw voor de Groep. 	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving anticipeert.
<i>Wijziging van het sociale zekerheidsstelsel voor de rust- en ziekenhuizen: verminderde subsidies voor de uitbaters vanwege de sociale zekerheid die niet gecompenseerd worden door</i>	Impact op de solvabiliteit van de uitbaters van rusthuizen.	Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering. Opvolging van de evolutie in

de tussenkomst betaald door de bewoners of door de private verzekeraars voor vastgoed. Sinds 01 juli 2014 overheveling van de bevoegdheden voor gezondheidszorg en ouderenzorg van het federale niveau naar de Gemeenschappen in België

Voor vastgoed en/of Cofinimmo ongunstige financiële en bankmarkten

(Toekomstige) markt renteschommelingen

regelgeving.

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijkere en duurdere toegang tot kredieten. 2. Beperkte liquiditeit. | <p>Strikt financieringsbeleid (1,2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • diversificatie van de financieringsbronnen tussen de bancaire markten (50,1%) en verschillende onderdelen van kapitaalmarkten (49,9%); • stabiele, goed gespreide bankpool; • evenwichtige spreiding van de vervaldata. Volledige dekking van het schatkistcertificatenprogramma. (1) <p>Behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen om de operationele/acquisitie-/bouwuitgaven op middellange termijn en de herfinancieringskosten op korte termijn te dekken. (1,2)</p> |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Herwaardering van de financiële instrumenten³. 2. Ongunstige impact op de financiële kosten. 3. Negatieve invloed op de nettoactiefwaarde en op het resultaat van de periode. 4. Daling van de rating van de Groep met een ongunstige weerslag op de financieringskost en | <p>Een deel van de schulden wordt afgesloten met een variabele rente of met onmiddellijke omzetting van vaste naar variabele rente.</p> <p>Vastgelegde rentes op een horizon van ten minste drie jaar voor minstens 50% van schuld.</p> <p>Gebruik van afgeleide instrumenten (Interest Rate Swaps en CAP-en FLOOR-opties), om de rentevoet</p> |

³ Afgeleide rente-afdekkingsinstrumenten worden tegen marktwaarde gewaardeerd.

liquiditeit (zie punt “Wijziging van de rating van De Groep”).

binnen een minimum- en maximumlimiet te houden. (1,2,3)

5. Negatieve invloed onder IAS 39 en op het resultaat van de periode: in 2014 heeft Cofinimmo, gezien de aanhoudende lage rente (Euribor 3 maanden aan 0,078% op het einde van 2014), de FLOOR-opties geannuleerd tot het einde van 2017, met een *strike* van 3% voor een nominaal bedrag van 600 miljoen EUR. De totale kost van de herstructurering bedroeg 57 miljoen EUR, geboekt onder de resultatenrekening van 31 december 2014.

(In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld in 2015 dezelfde blijven als op 31 december 2014 en rekening houdend met de voorziene hedging instrumenten voor 2015, zou een rentestijging of -daling met 0,5% de financieringskosten niet aanzienlijk veranderen.)

Op 31 december 2014 bedroeg de schuld gefinancierd aan vaste rente 29,3%, en aan een variabele rente 70,7%.

Bij afwezigheid van dekking zou een stijging van tien basispunten de kosten met 1,23 miljoen EUR verhogen.

De schuld met een variabele rente is tot 2018 voor ongeveer 70% gedekt door derivaten.

Onmiddellijke uitgave die zal gecompenseerd worden door geringere financiële kosten gedurende de volgende jaren. Cofinimmo zal in de toekomst haar voorzichtig hedging beleid doorzetten. Cofinimmo regelde nieuwe hedges in de vorm van IRS tot eind 2017 voor een notioneel bedrag van 400 miljoen EUR met een gemiddelde *strike* van 0,51%.

Niet hernieuwing of opzegging van financiële contracten

Negatieve invloed op de liquiditeit.

Tien bekende banken. Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties, enz. Herfinanciering gebeurt minstens 12 maanden op

	<p><i>Volatiliteit van de aandelenkoers</i></p>	<p>voorhand om de condities en de liquiditeit te optimaliseren. Beheersing van alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben.</p> <p>Veelvuldige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten.</p>
<p>D.3</p>	<p><u>Voornaamste risico's verbonden aan de Aandelen</u></p> <p><i>De marktprijs van de Voorkeurrechten of Aandelen kan op een negatieve wijze worden aangetast door de verkoop van een substantieel aantal Voorkeurrechten of Aandelen op de openbare markten.</i></p> <p>De verkoop door aandeelhouders van een substantieel aantal Voorkeurrechten of Aandelen op de openbare markten volgend op het Aanbod, of de perceptie dat dergelijke verkopen kunnen plaatsvinden, kan ervoor zorgen dat de marktprijs van de Voorkeurrechten of Aandelen of beiden zal dalen. De Emittent kan geen voorspellingen doen met betrekking tot het effect dat dergelijke verkoop of perceptie zal hebben op de marktprijs van de Voorkeurrechten of Aandelen.</p> <p><i>De marktprijs van de Aandelen kan volatiel zijn en kan dalen, wat ertoe kan leiden dat de aandeelhouders hun Aandelen niet kunnen verkopen aan een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de Uitgifteprijs of aan een redelijke prijs.</i></p> <p>Van tijd tot tijd ondergaan publiek verhandelde effecten significante prijsfluctuaties die ongerelateerd kunnen zijn aan de prestaties van de bedrijven die ze hebben uitgegeven. De marktprijs van de Aandelen kan volatiel zijn ten gevolge van verschillende factoren waarvan vele zich bevinden buiten de invloed van de Emittent.</p> <p><i>De Nieuwe Aandelen worden misschien niet actief verhandeld en er kan geen zekerheid worden gegeven dat het Aanbod de handelsactiviteit zal verbeteren.</i></p> <p>De Emittent kan geen voorspellingen doen omtrent het effect van het Aanbod op de liquiditeit van de Nieuwe Aandelen op de korte of lange termijn. Verminderde liquiditeit kan ertoe leiden dat de Nieuwe Aandelen moeilijkheden ondervinden om te verkopen en kan leiden tot een goedkopere marktprijs voor de Nieuwe Aandelen.</p> <p><i>Er is geen enkele zekerheid dat er er zich een handelsmarkt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen en als een markt zich ontwikkelt, kan de marktprijs voor de Voorkeurrechten onderhevig zijn aan een grotere volatiliteit dan de marktprijs voor de Aandelen.</i></p> <p>Er is geen enkele zekerheid dat er zich een actieve handelsmarkt voor de Voorkeurrechten zal ontwikkelen of zal stand houden gedurende die periode, of als de markt ontwikkelt, is er geen enkele zekerheid met betrekking tot de aard van dergelijke handelsmarkt. Als een actieve handelsmarkt zich niet ontwikkelt of in stand gehouden blijft, kan de liquiditeit en de marktprijs van de Voorkeurrechten op een negatieve wijze worden aangetast.</p>	

De Voorkeurrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen zullen niet worden verhandeld op enige beurs en er zal geen georganiseerde markt zijn voor zulke rechten gedurende de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten. Houders van Voorkeurrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen kunnen bijgevolg moeilijkheden ondervinden om hun rechten te verkopen of Voorkeurrechten van dezelfde klasse van Bevoorrechte Aandelen te verwerven. Alle zes (6) Voorkeurrechten moeten betrekking hebben op Aandelen van dezelfde soort en moeten bijgevolg hetzelfde coupon nummer hebben; het is niet mogelijk om de posities in Voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen en Voorkeurrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen te combineren om het vereiste aantal Voorkeurrechten te bekomen.

Bestaande aandeelhouders zullen een verwatering ervaren ten gevolge van het Aanbod als zij hun Voorkeurrechten niet volledig uitoefenen of niet volledig kunnen uitoefenen.

Voor zover een Aandeelhouder zijn toebedeelde Voorkeurrechten niet volledig uitoefent tegen het sluiten van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, zullen zijn pro rata eigendom en stembelangen in de Emittent waarschijnlijk verwateren ten gevolge van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent.

Niet-uitoefening van de Voorkeurrechten tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zal resulteren in de nietigheid en ongeldigheid van dergelijke Voorkeurrechten.

Voorkeurrechten die niet zijn uitgeoefend bij sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zullen nietig en ongeldig zijn en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Scrips. Elke houder van een niet-uitgeoefend Voorkeurrecht op het moment van sluiting van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten zal recht hebben op een proportioneel deel van de Netto Scrips Opbrengsten, tenzij de Netto Scrips Opbrengsten gedeeld door het aantal van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten minder is dan 0,01 EUR.

In bepaalde omstandigheden kan de terugtrekking van de inschrijving tot gevolg hebben dat niet kan worden gedeeld in de Netto Scrips Opbrengsten en kan het daarnaast andere negatieve financiële gevolgen hebben.

Elk Voorkeurrecht of Scrip waarvan de inschrijving is teruggetrokken, zoals toegelaten door de wet, volgend op de openbaarmaking van een aanvulling op het Prospectus zal, met betrekking tot het Aanbod, geacht worden niet uitgeoefend te zijn. Derhalve zullen de houders van dergelijke niet-uitgeoefende Voorkeurrechten kunnen delen in de Netto Scrips Opbrengsten. Inschrijvers die hun inschrijving intrekken na het sluiten van de Scrips Private Plaatsing zullen daarentegen niet gerechtigd zijn te delen in de Netto Scrips Opbrengsten en zullen op geen andere manier worden schadeloosgesteld, daaronder ook begrepen de aankoopprijs (en alle daaraan gerelateerde kosten en belastingen) die werd betaald om de Voorkeurrechten of Scrips te verwerven.

De herroeping van het Aanbod krachtens een beslissing van de Emittent zal ertoe leiden dat de Voorkeurrechten en Scrips nietig en ongeldig zijn.

De Emittent behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of te schorsen in bepaalde omstandigheden. Als de Raad van bestuur (of, in voorkomend geval, twee leden van het Directiecomité waaronder tenminste één lid van de Raad van bestuur) beslist het Aanbod in te trekken, zullen de Voorkeurrechten (en, in voorkomend geval, de Scrips) nietig en ongeldig zijn. Investeerders zullen niet worden schadeloosgesteld, daaronder ook

begrepen de aankoopprijs (en alle daaraan gerelateerde kosten en belastingen) die werd betaald om de Voorkeurrechten te verwerven op de secundaire markt.

Een substantiële daling van de marktprijs van de Aandelen kan ertoe leiden dat de Voorkeurrechten waardeloos worden.

Als er een substantiële daling van de marktprijs van de Aandelen plaatsvindt, kan dit een materieel negatief effect hebben op de marktprijs van de Voorkeurrechten. Elke volatiliteit in de marktprijs van de Aandelen kan ook op een negatieve wijze de marktprijs van de Voorkeurrechten beïnvloeden en de Voorkeurrechten kunnen ten gevolge daarvan waardeloos worden.

Investeerders buiten België kunnen uitgesloten worden van deelname aan dit Voorkeurrechtanaanbod, en kunnen blootgesteld worden aan verwatering of andere financiële negatieve gevolgen (opmerking voor niet in België residerende investeerders).

De Voorkeurrechten, the Scrips en de Nieuwe Aandelen mogen niet worden aangeboden of verkocht in enige jurisdictie waar de registratie of kwalificatie van de Voorkeurrechten en Nieuwe Aandelen voor de verkoop of inschrijving is vereist maar niet heeft plaatsgevonden, behoudens uitzondering van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereisten. Investeerders kunnen daarom niet gerechtigd zijn om de Voorkeurrechten te kopen, verkopen, of op enige andere manier over te dragen, of om de Nieuwe Aandelen te kopen, verkopen of op enige andere manier over te dragen of erop in te schrijven en, als een gevolg daarvan, kunnen zij blootgesteld worden aan verwatering of andere negatieve financiële gevolgen door het Voorkeurrechtanaanbod.

Investeerders horen geen onterecht vertrouwen te hechten aan de vooruitkijkende prognose met betrekking tot het boekjaar 2015, aangezien zulke informatie materieel kan verschillen van de eigenlijke resultaten voor die periode.

Het Registratiedocument bevat een prognose voor de Emittent met betrekking tot het boekjaar 2015. De prognose is gebaseerd op een aantal assumpties en schattingen, die, hoewel zij door de Emittent als redelijk worden beschouwd op de datum van het Registratiedocument, inherent onderworpen zijn aan aanzienlijke bedrijfs-, operationele, economische en andere risico's en onzekerheden, waarvan vele buiten de controle van de Emittent liggen.

De laatste prognose werd vrijgegeven op 6 februari 2015 in het persbericht met daarin de volledige jaarresultaten voor 2014.

In het kader van dit Aanbod, heeft de Emittent die prognose geüpdate om de effecten op inkomen, lasten, activa, kapitaal en passiva van alle belangrijke verwervingen, vervreemdingen en van de gerelateerde financieringen te omvatten, die plaatsvonden vanaf 6 februari 2015 en tot de datum van publicatie van deze Verrichtingnota en die niet opgenomen waren in de originele prognose. Voor de periode vanaf 1 januari 2015 tot de datum van deze Verrichtingsnota, heeft de Emittent zich gebaseerd op schattingen en niet op eigenlijke resultaten voor het eerste kwartaal die slechts zullen worden bekendgemaakt op 13 mei 2015.

Gebaseerd op de geüpdate prognose, blijft het netto courant resultaat per aandeel ongewijzigd op 6,85 EUR. Niettemin hebben de herziene assumpties waar rekening mee werd gehouden bij de geüpdate prognose een impact op de huuropbrengsten, de financiële lasten en het aantal aandelen.

Omdat assumpties, schattingen en risico's ertoe zouden kunnen leiden dat de operationele resultaten materieel verschillen van diegene die in de prognose en de geüpdate prognose tot

	<p>uitdrukking kwamen, horen investeerders geen onterecht vertrouwen of belang aan zulke informatie te hechten.</p> <p><i>Iedere verkoop, aankoop of uitwisseling van Nieuwe Aandelen kan onderworpen zijn aan de Financiële Transactie Belasting.</i></p> <p>Op 14 februari 2013 heeft de EU Commissie een voorstel aangenomen betreffende een richtlijn voor een gemeenschappelijke belasting op financiële transacties (de “Financiële Transactie Belasting”). De bedoeling is om de Financiële Transactie Belasting door een uitgebreide samenwerkingsprocedure te implementeren in 11 deelnemende EU lidstaten (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slovakije en Slovenië). Investeerders moeten daarom in het bijzonder opmerken dat elke verkoop, aankoop of uitwisseling van Aandelen onderhevig kan zijn aan de Financiële Transactie Belasting aan een minimumtarief van 0,1%. De investeerder kan gehouden zijn deze heffing te betalen of om een financiële instelling de heffing terug te betalen, en/of deze heffing kan ook de waarde van de Aandelen aantasten. De uitgifte van nieuwe Aandelen zou niet onderhevig mogen zijn aan de Financiële Transactie Belasting.</p>
<p>Afdeling E — Aanbod</p>	
<p>E.1</p>	<p><u>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding</u></p> <p>Ervan uitgaande dat de bruto opbrengst van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen 285.410.210,00 EUR bedraagt, wordt de netto opbrengst van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen verwacht een bedrag van ongeveer 280.998.274,00 EUR te zijn.</p> <p>De totale kosten van het Aanbod worden geschat op ongeveer 1,55% van de bruto opbrengsten van het Aanbod (ervan uitgaand dat op de volledige kapitaalverhoging wordt ingeschreven). Deze kosten zullen worden gedragen door de Vennootschap.</p>
<p>E.2a</p>	<p><u>Redenen voor het aanbod, het gebruik van opbrengst, het geschatte nettobedrag van opbrengsten.</u></p> <p>Ervan uitgaand dat er volledig wordt op ingeschreven, zullen de netto opbrengsten van de kapitaalverhoging ongeveer 280.998.274,00 EUR zijn (na de vermindering van de Transactiekosten, zoals geschat in Element E.1 hierboven). Deze fondsen zullen worden toegewezen aan de reeds door Cofinimmo geplande investeringen voor 2015 tot 2017; ze moeten Cofinimmo ook toelaten haar balansstructuur te versterken om zo groei na te streven in het kader van haar investeringsprogramma 2015-2017 (het geplande investeringsprogramma voor 2015-2017 bedraagt 250 miljoen EUR) dat gepland is en de strategische prioriteiten die de groep voor zichzelf heeft gesteld.</p> <p>Om efficiënt cash beheer te vergemakkelijken zullen de netto opbrengsten van de transactie initieel worden gebruikt om gedeeltelijk en tijdelijk de bankkredieten terug te betalen. Cofinimmo's doel op lange termijn is om een Schuld Ratio (i.e. het wettelijke ratio berekend ingevolge GVV-Wetgeving als financiële en andere schulden gedeeld door het totaal der activa) van maximum 50% aan te houden.</p> <p>Het geplande investeringsprogramma voor de jaren 2015-2017 omvat de volgende acties:</p> <p>- Kantoorgebouwen: De geplande renovatie van kantoorgebouwen zal vier kantoorgebouwen</p>

	<p>omvatten voor een geschatte waarde van 109 miljoen EUR. Andere renovatieprojecten in de loop van 2015-2017 worden geschat op 13 miljoen EUR. Reconversie van kantoorgebouwen zal drie kantoorgebouwen omvatten voor een geschatte waarde van 50 miljoen EUR.</p> <p>- Zorgvastgoed: Cofinimmo heeft nieuwe constructies en uitbreidingen van bestaande eigendommen in de zorgsector ondernomen. In sommige gevallen is een volledige renovatie gepland. Een programma van werken ter waarde van 69 miljoen EUR werd gepland voor de periode 2015-2017, met inbegrip van 44 miljoen EUR voor 17 gebouwen in België, 19 miljoen EUR voor 7 gebouwen in Nederland en 6 miljoen EUR voor 3 gebouwen in Frankrijk.</p> <p>- Eigendom van distributienetwerken: Voor de twee netwerken, zijnde pubs en restaurants verhuurd aan AB InBev en verzekeringskantoren verhuurd aan MAAF, bedragen de geplande investeringen voor de driejarenperiode respectievelijk 9 miljoen EUR en 0,6 miljoen EUR.</p>
<p>E.3</p>	<p><u>Algemene voorwaarden van het Aanbod</u></p> <p><i>Maximum bedrag van het Aanbod</i></p> <p>De Emittent heeft zich voorgenomen zijn maatschappelijk kapitaal in cash te verhogen met een bedrag tot 285.410.210,00 EUR (daarin begrepen de uitgiftepremie), waarbij Voorkeurrechten worden verleend aan de aandeelhouder bij de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 21 april 2015 (de “Record Datum”), in overeenstemming met de artikelen 592 en 593 van het Wetboek van vennootschappen. De Emittent behoudt alle rechten voor om door te gaan met een verhoging van het maatschappelijk kapitaal voor een lager bedrag. Er is geen minimum bepaald voor het Aanbod. Een maximum van 3.004.318 Nieuwe Aandelen wordt aangeboden voor inschrijving door de uitoefening van de Voorkeurrechten in overeenstemming met de Ratio.</p> <p><i>Uitgifteprijs en Ratio</i></p> <p>De Uitgifteprijs is 95 EUR per Nieuw Aandeel. De uitgifteprijs werd bepaald op 20 april 2015 door de Raad van bestuur, in overleg met de Joint Bookrunners, gebaseerd op o.a. de marktprijs voor een Gewoon Aandeel op Euronext Brussels na aftrek van het recht op een dividend voor het boekjaar dat afsloot op 31 december 2014 voor een bedrag van 5,50 EUR (onthechting van coupon nr. 26 dat dat dividend vertegenwoordigt) en van het recht op een dividend voor het huidige boekjaar (gestart op 1 januari 2015) tot de dag voor de Closingdatum (onthechting van coupon nr. 27 dat dat dividend vertegenwoordigt), waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast, zoals bepaald door de Raad van bestuur, in overleg met de Joint Bookrunners, in het licht van de marktvoorwaarden en de toepasselijke vereisten op dat moment.</p> <p>De Uitgifteprijs is onder de prijs bij sluiting van 111,55 EUR per genoteerd Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 20 april 2015. Gebaseerd op de prijs bij sluiting op die datum is de theoretische prijs voor ex-rechten (“TPER”) 109,19 EUR, de theoretische waarde van een Voorkeurrecht is 2,36 EUR, en de korting op de Uitgifteprijs tegenover de TPER is 12,99%. De korting op de Uitgifteprijs tegenover TPER, rekening houdend met de onthechting van coupons nr. 26 en 27, i.e. de coupons die respectievelijk het recht vertegenwoordigen op een dividend voor het boekjaar dat afsloot op 31 december 2014 en het recht op een dividend voor het huidige boekjaar (gestart op 1 januari 2015) tot de dag voor de Closingdatum, bedraagt 7,58%.</p> <p>De houders van Voorkeurrechten kunnen inschrijven op Nieuwe Aandelen in een verhouding</p>

van 6 Voorkeurrechten voor 1 Nieuwe aandeel. Alle zes (6) Voorkeurrechten moeten betrekking hebben op Aandelen van dezelfde soort en moeten bijgevolg hetzelfde coupon nummer hebben; het is niet mogelijk om de posities in Voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen en Voorkeurrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen te combineren om aan het vereiste aantal Voorkeurrechten te komen.

Regels voor inschrijving

Houders van Voorkeurrechten kunnen hun recht om in te schrijven op Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, zijnde van 22 april 2015 tot 6 mei 2015 (om 16u CET) enkel uitoefenen volgens de toepasselijke wetgeving op effecten.

Er is geen minimum of maximum aantal van Nieuwe Aandelen waarop een investeerder kan inschrijven in overeenstemming met de Ratio en overeenkomstig het Voorkeurrechtanaanbod. Desalniettemin moeten investeerders er zich van bewust zijn dat alle Nieuwe Aandelen waarop wordt ingeschreven volledig aan hun zullen worden toebedeeld. Behalve in bepaalde gevallen zijn de gemaakte inschrijvingen bindend en onherroepbaar.

Investeerders die Scrips aankopen, verbinden er zich onherroepelijk toe de Scrips uit te oefenen, en zullen dus inschrijven op het overeenstemmend aantal Nieuwe Aandelen aan de Uitgifteprijs in overeenstemming met de Ratio.

Procedure voor het Aanbod

Voorkeurrechtanaanbod

Het Voorkeurrechtanaanbod zal open zijn tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten vanaf 22 april 2015 om 9:00u CET (de “**Openingsdatum van het Voorkeurrechtanaanbod**”) tot en met 6 mei 2015 (16u CET) (de “**Sluitingsdatum van het Voorkeurrechtanaanbod**”). Onderhevig aan de toepasselijke wetgeving op effecten kunnen de houders van Voorkeurrechten inschrijven op Nieuwe Aandelen door hun Voorkeurrechten uit te oefenen in overeenstemming met de Ratio of door de verhandeling van hun Voorkeurrechten.

Afhankelijk van de financiële tussenpersoon, kunnen investeerders verplicht zijn hun verzoek tot inschrijving vroeger over te maken dan 6 mei 2015. Na de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten kunnen de Voorkeurrechten niet langer worden uitgeoefend of verhandeld en als een gevolg daarvan zijn inschrijvingsverzoeken die nadien worden ontvangen nietig.

Tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten kunnen investeerders die niet het exacte aantal Voorkeurrechten hebben om in te schrijven op een rond getal van Nieuwe Aandelen ofwel kiezen om (i) het ontbrekende aantal Voorkeurrechten vereist voor het bijkomende Nieuwe Aandeel te kopen, of (ii) hun Voorkeurrechten te verkopen, of (iii) kiezen geen actie te ondernemen maar de Netto Scrips Opbrengsten, als die er zijn, af te wachten.

De resultaten van het Voorkeurrechtanaanbod zullen worden bekendgemaakt door middel van een persbericht op of rond 7 of 8 mei 2015.

Scrips Private Plaatsing

Bij de sluiting van het Voorkeurrechtanaanbod zullen niet-uitgeoefende Voorkeurrechten automatisch worden omgezet in een overeenstemmend aantal Scrips en het aanbod van

Scrips zal enkel worden gedaan aan gekwalificeerde investeerders van de EER of in overeenstemming met een andere uitzondering van de verplichting om een prospectus te publiceren, overeenkomstig artikel 3.2. van de Prospectusrichtlijn zoals geïmplementeerd in de Lidstaten van de EER.

De Scrips Private Plaatsing zal worden georganiseerd door middel van een versnelde *book-building* procedure om zo één marktprijs per Scrip te kunnen vaststellen en er wordt verwacht dat dit niet langer zal duren dan één werkdag en zal plaatsvinden op 7 of 8 mei 2015.

De investeerders die Scrips verwerven, gaan een onherroepelijke verbintenis aan om de Scrips uit te oefenen en dus in te schrijven op een overeenstemmend aantal Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs en in overeenstemming met de Ratio.

De netto opbrengsten van de verkoop van Scrips zullen (afgerond op een volledige Eurocent per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht), na aftrek van alle uitgaven, lasten en alle vormen van kosten die de Emittent moet dragen voor de verkoop van de Scrips, als er al zijn, proportioneel worden verdeeld tussen alle houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten (de “**Netto Scrips Opbrengsten**”)

De Netto Scrips Opbrengsten zullen worden bekendgemaakt door een persbericht en zullen worden uitbetaald aan de houders van dergelijke niet-uitgeoefende Voorkeurrechten op de voorlegging van een coupon nr. 25 (voor Gewone Aandelen), coupon nr. 14 (voor Bevoorrechte aandelen P1) en coupon nr. 13 (voor Bevoorrechte aandelen P2). Er is echter geen garantie dat er Scrips zullen worden verkocht gedurende de Scrips Private Plaatsing, of dat er Netto Scrips Opbrengsten zullen zijn. Als de Netto Scrips Opbrengsten minder zijn dan 0,01 EUR per niet-uitgeoefend Voorkeurrecht zijn de houders van dergelijk Voorkeurrechten er niet toe gerechtigd enige betaling te ontvangen en, in plaats daarvan, zullen de Netto Scrips Opbrengsten worden overgemaakt aan de Emittent. In geval onvoldoende opbrengsten zijn verkregen om de kosten van de Scrips Private Plaatsing te dekken, zullen de niet-gedekte kosten door de Emittent worden gedragen.

Het resultaat van de Scrips Private Plaatsing zal worden bekendgemaakt door middel van een persbericht op of rond 7 of 8 mei 2015.

Schorsing of intrekking van het Aanbod

De Emittent behoudt zich het recht voor het Aanbod in te trekken of te schorsen, voor of na de start van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, als hij vaststelt dat [(i) de marktomstandigheden verhinderen dat het Aanbod kan plaatsvinden onder gunstige omstandigheden, (ii) de FSMA het Prospectus niet heeft goedgekeurd voorafgaand aan de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten, of (iii) de *Underwriting Agreement* niet werd getekend of werd beëindigd conform haar voorwaarden. Wanneer de Raad van bestuur (of, zoals het geval kan zijn, twee leden van de Raad van bestuur aan wie dergelijke bevoegdheid is gedelegeerd) beslist het Aanbod in te trekken of te schorsen, zal een persbericht worden gepubliceerd en, voor zover dat wettelijk vereist is, zal de Emittent een aanvulling op het Prospectus publiceren. Als een aanvulling gepubliceerd is, zullen Investeerders die reeds akkoord waren om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in het Voorkeurrechtanaanbod of de Scrips Private Plaatsing, het recht hebben om binnen een termijn uiteengezet in de aanvulling, die niet korter zal zijn dan twee werkdagen na publicatie van de aanvulling, om hun inschrijving in te trekken. Als gevolg van de beslissing van de Raad van bestuur (of, zoals het geval kan zijn, twee leden van de Raad van bestuur) om het Aanbod in te trekken, zullen de inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen automatisch worden ingetrokken en de Voorkeurrechten (en Scrips, zoals het geval kan zijn) zullen nietig en ongeldig zijn. Investeerders zullen niet schadeloos worden gesteld, daaronder ook inbegrepen de

aankooprijks (en de gerelateerde kosten en belastingen) die is betaald om de Voorkeurrechten te verwerven op de secundaire markt. Investeerdere die dergelijke Voorkeurrechten op de secundaire markt hebben verworven, zullen dus een verlies lijden aangezien de transacties gerelateerd aan dergelijke Voorkeurrechten niet zullen worden ontbonden eenmaal het Aanbod is ingetrokken.

Betaling van fondsen en leveringstermijnen van de Nieuwe Aandelen

De betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Voorkeurrechten wordt verwacht plaats te vinden op 12 mei 2015.

De betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven tijdens de Scrips Private Plaatsing zal worden gedaan bij levering tegen betaling ("*delivery against payment*").

Levering van Nieuwe Aandelen zal plaatsvinden op of rond 12 mei 2015.

Vermindering van de inschrijvingen en teruggave van de overtollige bedragen

Het maximumbedrag van het Aanbod is 285.410.210,00 EUR (uitgiftepremie inbegrepen), vertegenwoordigd door de uitgifte van maximaal 3.004.318 Nieuwe Aandelen. De Emittent heeft geen mogelijkheid om de inschrijvingen te beperken. Er is bijgevolg geen procedure georganiseerd om overtollige bedragen betaald door inschrijvers te vergoeden.

Inschrijving op Nieuwe Aandelen is bindend en onherroepelijk, tenzij een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd.

Verwachte tijdslijn voor het Aanbod

Bekendmaking van de mededeling vereist overeenkomstig artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	9 april 2015
Beslissing van de Raad van bestuur om over te gaan tot kapitaalverhoging	20 april 2015
Bepaling van de Uitgifteprijs en de Ratio	20 april 2015
Bekendmaking van de voorwaarden voor het Voorkeurrechtanaanbod	21 april 2015
Bekendmaking van het Prospectus	21 april 2015
Onthechting van coupon nr. 25, coupon nr. 26, coupon nr. 27 (voor Gewone Aandelen), coupon nr. 14 (voor de Bevoorrechte aandelen P1) en coupon nr. 13 (voor de Bevoorrechte aandelen P2) na de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	21 april 2015
Start van de verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrecht	22 april 2015
Notering van de Voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	22 april 2015
Start van de verhandeling van de Voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	22 april 2015
Openingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	22 april 2015 om 9:00u CET
Einde van de verhandeling van Voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	6 mei 2015

Einde van de notering van de voorkeurrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	6 mei 2015
Sluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Voorkeurrechten	6 mei 2015 om 16:00u CET
Aankondiging van de resultaten van het Voorkeurrechtenaanbod	7 of 8 mei 2015
Scripts Private Plaatsing	7 of 8 mei 2015
Bekendmaking van de resultaten van de Scripts Private Plaatsing	7 of 8 mei 2015 ⁴
Publicatie van de resultaten van het Aanbod en van de Netto Scripts Opbrengsten	8 mei 2015
Betaling van de Uitgifteprijs door of voor rekening van de inschrijvers	12 mei 2015
Verwezenlijking van de kapitaalverhoging	12 mei 2015
Overhandigen van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	12 mei 2015
Notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel	12 mei 2015
Start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	12 mei 2015
Betaling aan de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten	Vanaf 12 mei 2015

De Emittent kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes aangeduid in de bovenstaande tijdslijn, nog aanpassen. In dat geval, zal de Emittent Euronext Brussels inlichten en de investeerders informeren door middel van een publicatie op de website van de Emittent (www.cofinimmo.com). Daarenboven, voor zover vereist door de wet, zal de Emittent een aanvulling op het Prospectus publiceren.

E.4 Belangen die van betekenis zijn voor de uitgifte/het aanbod, waaronder conflicterende belangen

Er wordt verwacht dat de Underwriters de *Underwriting Agreement* met de Emittent zullen sluiten op of rond 7 of 8 mei 2015. Bovendien verstrekt BNP Paribas Fortis SA/NV financiële diensten aan de Emittent in verband met het Aanbod.

BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities NV en haar verbonden vennootschappen, ING Belgium SA/NV en Belfius Bank SA/NV hebben krediet- en derivatenovereenkomsten gesloten met de Emittent. Daarenboven hebben ieder van de Underwriters en alle met hun verbonden vennootschappen, investment bank- en adviesdiensten en verscheidene bankdiensten uitgeoefend, in het verleden, of konden zij dit, voor de Emittent en de Cofinimmo groep, voor dewelke zij gangbare vergoedingen en kostenvergoedingen hebben gekregen. Zij kunnen van tijd tot tijd, verdere transacties aangaan met, en diensten leveren voor de Emittent en de Cofinimmo groep, binnen de normale uitoefening van hun bedrijf.

De Emittent heeft geen indicatie van enige aandeelhouders ontvangen met betrekking tot het Aanbod.

De volgende leden van de Raad van bestuur of het management houden bestaande aandelen

⁴ De Scripts Private Plaatsing zal plaatsvinden na de bekendmaking van de resultaten van het Voorkeurrechtenaanbod, i.e. op 7 mei of 8 mei 2015.

	<p>in de Emittent aan: Mr Jean-Edouard Carbonelle, Mr Xavier Denis, Mr Vincent Doumier. Mr Jean Carbonelle en Mr Vincent Doumier hebben de Vennootschap ingelicht over hun intentie in te tekenen op het Aanbod. Mr Xavier Denis heeft de Vennootschap ingelicht dat hij niet de intentie heeft om in te tekenen op het Aanbod.</p>								
E.5	<p><u>Lock-up overeenkomsten</u></p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV en KBC Securities NV zijn de Joint Global Coordinators en, samen met ING Belgium SA/NV de Joint Bookrunners. Belfius Bank SA/NV, Bank Degroof SA/NV, Kempen & Co N.V. en Joh, Berenberg, Gossler & Co KG, Hamburg zijn de Co-Lead Managers.</p> <p>In de <i>Underwriting Agreement</i> wordt verwacht dat de Emittent zich ertoe zal verbinden om gedurende een periode die begint op de signing datum van de Underwriting Agreement en eindigt op 90 dagen na de Closingdatum (beide datums zijn inbegrepen) niet, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Joint Global Coördinatoren (en dergelijke toestemming zal niet op onredelijke wijze worden geweigerd), rechtstreeks of onrechtstreeks (daaronder begrepen door middel van haar dochters of verbonden vennootschappen) enige van de aandelen van de Emittent uit te geven, aan te bieden, te verkopen, over te dragen, in pand te geven, te ontlenen of er zich op enige andere manier van te ontdoen, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks gebeurt, of een overeenkomst te sluiten om zulks te doen.</p> <p>Er wordt verwacht dat de <i>lock-up</i> onderworpen zal zijn aan enkele uitzonderingen.</p> <p>Geen bestaande aandeelhouder is gebonden door een lock-up verbintenis in de context van het Aanbod.</p>								
E.6	<p><u>Bedrag en percentage van onmiddellijke verwatering als gevolg van het aanbod</u></p> <p><i>Gevolgen in termen van deelname aan het maatschappelijk kapitaal</i></p> <p>De Aandeelhouders zullen niet onderworpen zijn aan verwatering indien zij al hun Voorkeurrechten uitoefenen. De verwatering (in procenten) van de aandeelhouders die niet enige van hun Voorkeurrechten uitoefenen, kan als volgt worden berekend:</p> $\frac{(S-s)}{S}$ <p>S = totaal aantal Aandelen na de verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten gevolge van het Aanbod, dit is maximum 21.030.226 s = totaal aantal Aandelen voor de verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten gevolge van het Aanbod, dit is 18.025.908.</p> <p>Ervan uitgaand dat een Aandeelhouder, die voorafgaand aan het Aanbod 1% heeft van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent, (i) niet inschrijft op de Nieuwe Aandelen, of (ii) 50% van zijn Voorkeurrechten uitoefent, dan zal dergelijke Aandeelhouder zijn deelname in het maatschappelijk kapitaal zien verminderen zoals hieronder weergegeven:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eigendom in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voorafgaand aan de Uitgifte van Nieuwe Aandelen</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen, wanneer hij niet inschrijft</td> <td>0,86%</td> </tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen als hij</td> <td>0,93%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendom in %	Voorafgaand aan de Uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen, wanneer hij niet inschrijft	0,86%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen als hij	0,93%
	Eigendom in %								
Voorafgaand aan de Uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%								
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen, wanneer hij niet inschrijft	0,86%								
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen als hij	0,93%								

	50% van zijn Voorkeurrechten uitoefent	
<p><i>Financiële gevolgen</i></p> <p>Aandeelhouders die beslissen om niet al hun Voorkeurrechten uit te oefenen moeten rekening houden met het risico van financiële verwatering van hun portefeuille. Zulks risico is het gevolg van het feit dat het Aanbod gebeurt aan een Uitgifteprijs lager dan de marktprijs van de Gewone Aandelen. Theoretisch zou de waarde van de Voorkeurrechten de vermindering in financiële waarde van hun portefeuille moeten compenseren die het gevolg is van het feit dat de Uitgifteprijs lager is dan de marktprijs. Bestaande aandeelhouders kunnen een financieel verlies lijden als zij hun Voorkeurrechten niet kunnen verhandelen (verkopen) tegen de theoretische waarde (en de prijs waartegen de Scrips zullen worden verkocht gedurende de Scrips Private Plaatsing niet leidt tot een betaling gelijk aan de theoretische waarde van de Scrips).</p>		
E.7	<p><u>Verwachte kosten aangerekend aan de investeerder door de emittent of de aanbieder</u></p> <p>Zonder voorwerp. De Emittent en de Underwriters zullen de investeerders geen kosten aanrekenen voor een inschrijving op het Aanbod. Investeerders moeten zichzelf informeren over de kosten die hun financiële instellingen hen zouden kunnen aanrekenen.</p>	