



KAPITAALVERHOGING COFINIMMO: VAAK GESTELDE VRAGEN

INSCHRIJVEN OP HET AANBOD

Q1: Wat is het doel van het Aanbod?

Ervan uitgaand dat er volledig wordt op ingeschreven, zullen de netto opbrengsten van de kapitaalverhoging ongeveer M€ 281 zijn. 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 M€ 250) dat gepland is en de strategische prioriteiten die de Groep voor zichzelf heeft gesteld.

Q2: Wat wordt er aan de aandeelhouders van Cofinimmo aangeboden?

Cofinimmo biedt aan zijn bestaande aandeelhouders de kans om in te schrijven op nieuwe aandelen voor een prijs van €95 per aandeel, in de ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 6 voorkeurrechten.

Q3: Wat is een voorkeurrecht?

Het voorkeursrecht beschermt de belangen van de aandeelhouders van een vennootschap dat kapitaal ophaalt omdat het toelaat dat ze hun eigendomspercentage in het kapitaal van de vennootschap behouden (door met behulp van het voorkeursrecht op nieuwe aandelen in te schrijven) of om een financiële compensatie te ontvangen voor de daling van hun eigendom percentage in het kapitaal van de vennootschap (door de verkoop van het voorkeurrecht).

Het voorkeursrecht wordt losgemaakt van de bestaande aandelen van de vennootschap na het sluiten van de markt op de dag vóór de eerste dag van de inschrijvingsperiode. In de context van deze kapitaalsverhoging van Cofinimmo, zijn enkel de voorkeursrechten van de gewone aandelen verhandelbaar op de beurs.

Het voorkeursrecht laat de aandeelhouders toe om ofwel bij voorkeur in te schrijven op de nieuwe aandelen (met een korting op de koers van het aandeel tov de koers van het aandeel voor de start van de transactie), ofwel om een financiële compensatie te ontvangen door de verkoop van het voorkeurrecht.

Q4: Wat is de tijdslijn voor het aanbod?

De inschrijvingsperiode voor de nieuwe aandelen wordt verwacht te starten op 22 april 2015 om 9u00 CET en te eindigen op 6 mei 2015 (om 4u00 CET).



Q5: Welk dividend is verbonden aan de nieuwe aandelen?

De nieuwe aandelen geven recht op een dividend voor het lopende boekjaar (dat aanving op 1 januari 2015), dat wordt toegekend door de algemene vergadering van aandeelhouders van 2016, pro rata temporis berekend vanaf de closing datum (op of rond 12 mei 2015) tot 31 december 2015. De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 28 aangehecht, de coupon die het recht op een dividend voor het tweede deel van het lopende boekjaar vertegenwoordigt, beginnend op de closing datum tot 31 december 2015.

RISICO'S

Q1: Gelieve de belangrijkste risico's, geïdentificeerd door het bestuur van Cofinimmo, op te sommen?

Graag verwijzen we u naar het hoofdstuk van de risico's van de prospectus.

De belangrijkste risico's zijn:

1. Leegstand en het niveau van markthuur in alle markten waarin Cofinimmo aanwezig is;
2. Rentetarieven op het moment dat de afdekkingsinstrumenten in hun maturiteit komen;
3. Solvabiliteit van de tegenpartij (huurders en anderen);
4. De regelgeving en fiscale veranderingen.

STRATEGIE

Q1: In de gezondheidszorg, en senior huisvesting in het bijzonder, hoe verklaart Cofinimmo dat de Duitse / Nederlandse markten minder ontwikkeld lijken in termen van institutionele investeerders die zich richten op zulke vastgoedactiva? Zijn deze markten meer risicovol dan België/Frankrijk?

Deze markten tonen significante verschillen o.a. in de openbare versus private verloning, regelgeving en, wat nog belangrijker is, de concentratie van de uitbaters in de gezondheidszorg. De concentratie is het hoogst in Frankrijk en België. Deze is het laagst in Nederland en gemiddeld in Duitsland, voor het segment van de ouderenzorg voor afhankelijke personen. Desalniettemin zijn institutionele investeerders actief in vastgoed in al deze landen.

Q2: Heeft het bedrijf plannen om te investeren in een nieuw vastgoedsegment, buiten kantoren, gezondheidszorg en distributienetten/PPP?

Neen, gezien het feit dat deze categorieën vrij breed zijn.

Q3: Zal Cofinimmo overwegen om zijn activiteiten uit te breiden naar vastgoedontwikkeling?

Nee, enkel voor de eigen portefeuille. De GVV wetgeving laat vastgoedontwikkeling niet toe.



Q4: Heeft het bedrijf plannen om te investeren in andere Europese landen (buiten België, Frankrijk, Nederland en Duitsland)? Waarom (niet)?

Niet op dit moment. De vier landen bieden voldoende mogelijkheden en momenteel is er geen actieve prospectie in een ander land. Maar een onverwachte kans kan altijd onder onze aandacht worden gebracht.

Q5: Heeft het bedrijf plannen om een strategische alliantie met een andere REIT in België/Europa aan te gaan.

Neen.

Q6: Hoe ziet het management van Cofinimmo de verdere evolutie van het kantoren segment?

Als gevolg van nieuwe manieren van werken en de behoefte aan meer energie-efficiënte gebouwen, verwacht Cofinimmo een geleidelijke inkrimping van het aandeel gewijd aan kantoren van haar totale portefeuille, maar ook een gestage herinvestering (reconstructie of renovatie) om de activa te upgraden in termen van flexibiliteit voor de bewoners alsook de energieprestaties.

Q7: Er is een aanzienlijke evolutie geweest naar een stijging van de gezondheidszorg activa in plaats van het kantoor activa in de portefeuille. Heeft het management een specifieke doel verhouding (% gezondheidszorg en % kantoor) van de portefeuille in gedachte?

Ja, gezondheidszorg activa worden verwacht te stijgen van 40 naar 47% en kantoren activa te dalen van 41 tot 36% tegen eind 2017.

Q8: Met betrekking tot de investeringspijplijn: hoe wenst het bedrijf deze te financieren? Zullen ze worden gefinancierd door aandelen en/of schuld? Wat is de doel verhouding die het management in gedachten heeft?

De pijplijn van gecommiteerde investeringen is M€ 250 over de periode 2015-2017 en is 100% gedekt door de verwachte netto-opbrengst van de kapitaalverhoging. De niet-gecommiteerde acquisities zullen naar verwachting M€ 600 bereiken over dezelfde periode, waarvan M€ 250 gefinancierd door desinvesteringen en de rest door schuld alsook door de opbrengst van een keuzedividend dat waarschijnlijk weer in 2016 en 2017 zal worden aangeboden.

Q9: Het bedrijf heeft een totaal investeringsbedrag van M€ 250 gepland over de periode 2015 - 2017. Welke investeringen zullen zich in 2015 realiseren? Vanaf wanneer zullen ze kasstromen genereren?

Zeer weinig projecten van de M€ 250 pijplijn van gecommiteerde investeringen zullen in 2015 worden afgerond, en nog minder zullen er vroeg genoeg in 2015 worden afgerond om een aanzienlijke extra



kasstroom in het jaar 2015 te genereren. Bepaalde niet gecommiteerde overnames leveren - als ze zich effectief materialiseren - misschien extra geld op in de tweede helft van 2015.

DIVIDEND

Q1: Ter compensatie van het hogere aantal aandelen als gevolg van de kapitaalsverhoging, zal Cofinimmo de pay-out ratio moeten verhogen om een stabiel dividend per aandeel van € 5,50 te behouden voor het jaar 2015, betaalbaar in 2016. Wat zal de pay-out zijn voor het jaar 2015, en wat zal de strategie in de toekomst zijn?

De dividend pay-out van het netto geconsolideerd courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39 impact) voor 2015 zal €5.50 /€5.93 = 92,7%. Echter, (des)investeringen andere dan die vastgelegd op vandaag, kunnen al plaatsvinden in 2015 en kunnen het netto courant resultaat voor het jaar 2015 beïnvloeden en ook deze ratio.

Het bedrijf zal geen publieke voorspelling doen, buiten deze van het huidige boekjaar. Een voorspelling wordt elke maand februari gegeven voor het dividend betaalbaar in juni van het volgende jaar, i.e. het verstrekken van dividend voorspelling voor meer dan 16 maanden, hetgeen redelijk is naar het oordeel van de Raad van Bestuur. Bijgevolg is de pay-out ratio van de komende jaren niet te voorspellen. Echter, het bedrijf volgt de strategie om een stabiel niveau van de pay-out van het courant resultaat te behouden, hetgeen ook is vereist door haar status als GVV.

Q2: Zal het dividend van de nieuwe aandelen profiteren van enige verminderde onroerende voorheffing? Wat is het verwachte dividendrendement voor nieuwe aandeelhouders voor het jaar 2015? Kunt u opnieuw uitleggen op welk dividend oude en nieuwe aandeelhouders recht hebben?

Neen, gegeven de huidige fiscale regels. Het dividendrendement van een nieuwe aandeelhouder, bedraagt in 2015 € 5.50 * (dagen van closing tot 31 december 2015 / 365) gedeeld door de som van de inschrijvingsprijs van €95, de kosten van het verwerven van de rechten op Euronext in rekening nemend of de scripts in de scrip private plaatsing. Voor een bestaande aandeelhouder die inschrijft, is het € 5,50 gedeeld door het gewogen gemiddelde van de prijs van de aandelen die hij of zij heeft gekocht (zij het voor de transactie of tijdens de transactie aan de inschrijvingsprijs).

FINANCIALS

Q1: In termen van renterisico dekking, gezien de zeer lage rente-omgeving, is de onderneming van plan om opnieuw derivaten te kopen om de financieringskosten te beperken? Wat zijn de risico's verbonden aan dergelijke afgeleide instrumenten?

Cofinimmo's strategie is om forward interest risico's te dekken op een voortschrijdende basis en door het zeer lage niveau van de forward interestniveau's is het mogelijk om de dekkingshorizon uit te breiden. In



dit opzicht zijn afgeleide producten (IRS of Collars) een optie net zoals vastrentende schuld. Afgeleide producten worden marked-to-marked gewaardeerd onder IAS 39, maar B-REIT's zijn uitgesloten van de scope van EMIR en hoeven dus niet te lenen om te kunnen voldoen aan margin calls wanneer deze derivaten negatief worden.

Q2: Hoe zal het bedrijf omgaan met een potentiële verwatering door de nog uitstaande converteerbare obligaties?

Het bedrijf heeft de optie om de converteerbare obligaties te betalen in contanten of in aandelen naar eigen keuze en in de verhouding het kiest. Wanneer er voldoende investeringsprojecten voorhanden zijn zal Cofinimmo betalen in aandelen aan de obligatiehouders die wensen te converteren; als dit niet het geval is, zal Cofinimmo betalen in contanten. Dit zou de verwatering minimaliseren of zelfs potentieel zorgen voor een concentratie, afhankelijk van de rentabiliteit van de investeringen. De conversieprijs van één van de converteerbare obligaties is momenteel “in-the-money”, de andere niet.

Q3: Het bedrijf heeft onlangs M€ 190 obligaties uitgegeven? Wordt het bedrijf niet te zwaar beladen met schulden? Wat is de strategie naar de toekomst toe met betrekking tot de LTV?

De strategie is om de schuldgraad (zoals gedefinieerd door de GVV wet) onder 50% te houden.

Q4: Is de grootte van de kapitaalverhoging niet te groot in vergelijking met de onmiddellijke investeringen? Zal de markt in staat zijn om deze transactie op te vangen?

Neen, de grootte is gebalanceerd in verhouding tot de gecommiteerde investeringspijplijn voor 2015-2017, alsook de niet-gecommiteerde investeringen waarvoor Cofinimmo een kans ziet in de markt in dezelfde periode.