

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

**SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS**

**MET BETREKKING TOT EEN OPENBARE AANBIEDING VAN 1.642.374 NIEUWE AANDELEN  
IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN SPECIËN MET ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN**

**DE AANBIEDING BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING OM IN TE SCHRIJVEN OP NIEUWE AANDELEN IN  
BELGIË EN WORDT GEVOLGD DOOR EEN PRIVATE PLAATSING IN EEN VERSNELDE BOOKBUILDING (EEN  
PRIVATE PLAATSING MET FORMING VAN EEN ORDERBOEK)**

**AANVRAAG VOOR TOELATING TOT DE VERHANDELING EN NOTERING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP DE  
GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS.**

Cofinimmo SA/NV, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder het handelsymbool "COFB" (de "Emittent") biedt 1.642.374 nieuwe gewone aandelen zonder nominale waarde van de Emittent aan (de "Nieuwe Aandelen") voor een maximumbedrag van EUR 155.204.343. De inschrijvingsprijs is EUR 94,50 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 onherleidbaar toewijzingsrecht (elk een "Onherleidbaar Toewijzingsrecht") toegekend krijgen per gewoon en bevoorrecht aandeel van de Emittent (elk een "Aandeel") die deze aanhoudt op 20 juni 2018 bij het sluiten van de gereguleerde markt van Euronext Brussels (de "Record Datum"). De Onherleidbare Toewijzingsrechten voor de Gewone Aandelen zullen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tussen 21 juni 2018 en 27 juni 2018, en zullen worden genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen zijn aanvaard voor vereffening door Euroclear Bank NV/SA, als beheerder van het Euroclear-systeem, onder ISIN BE 0970166691. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen zullen niet op een effectenbeurs worden verhandeld. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen kunnen echter over-the-counter worden overgedragen. Houders van Bevoorrechte Aandelen moeten zich houden aan de instructies die hen zullen worden verstrekt met betrekking tot de overdracht of aankoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen.

Onder voorbehoud van de beperkingen in de Verrichtingsnota en beperkingen die van kracht kunnen zijn onder toepasselijke effectenwetgeving, zijn de houders van de Onherleidbare Toewijzingsrechten gerechtigd om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in de ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten (de "Ratio") op de wijze als uiteengezet in de verrichtingsnota (de "Verrichtingsnota"). De inschrijvingsperiode voor de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting starten op 21 juni 2018 om 9.00u CET en eindigen op 27 juni 2018 (om 16u CET) (de "Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten").

De Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet uitgeoefend zijn tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zullen worden geconverteerd in een gelijk aantal scrips ("Scrips"). De Scrips zullen worden aangeboden door BNP Paribas Fortis SA/NV, ING Belgium SA/NV, Société Générale, Bank Degroof Petercam SA/NV, KBC Securities NV en Joh. Berenberg, Gossler & Co KG, Hamburg (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 naar verwachting zal starten op 28 juni 2018 en eindigen op dezelfde datum (de "Scrips Private Plaatsing").

**Waarschuwing**

Een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Scrips of handelen in de Onherleidbare Toewijzingsrechten houdt economische en financiële risico's in, zoals het geval is bij elke belegging in aandelen. Toekomstige beleggers dienen er rekening mee te houden dat, wanneer ze hun beleggingsbeslissing maken, ze hun gehele of een deel van hun belegging kunnen verliezen. Zie Afdeling "Risicofactoren" van het Registratiedocument en Afdeling 1 "Risicofactoren" van de Verrichtingsnota voor een bespreking van de factoren die zorgvuldig dienen te worden overwogen in verband met een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Scrips en het handelen in de Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in de Nieuwe Aandelen te dragen en moeten een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging kunnen dragen.

Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen een verschillende behandeling hebben. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen zullen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, terwijl de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen niet op een effectenbeurs zullen worden verhandeld en alleen over-the-counter mogen worden overgedragen.

Deze Samenvatting is geen aanbod noch vormt het een onderdeel van enig aanbod of verzoek om de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verkopen, uit te geven of is geen verzoek van enig aanbod om de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven, in een jurisdictie waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettig is. De Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten 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*



SAMENVATTING VAN 19 JUNI 2018

Dit document (de "**Samenvatting**") vormt, samen met het jaarverslag 2017 van de Emittent dat door de FSMA is goedgekeurd op 27 maart 2018 als registratiedocument (het "**Registratiedocument**"), de verrichtingsnota van 19 juni 2018 (de "**Verrichtingsnota**") en, indien van toepassing, de documenten opgenomen door middel van verwijzing, het prospectus (het "**Prospectus**") met betrekking tot (i) de openbare aanbieding van 1.642.374 Nieuwe Aandelen binnen het kader van een kapitaalverhoging in speciën met Onherleidbare Toewijzingsrechten voor EUR 94,50 per Nieuw Aandeel in de ratio van 1 Nieuw Aandeel voor 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten (de "**Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding**") 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 de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding, de "**Aanbieding**") en (ii) toelating tot de verhandeling en notering van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels (de "**Notering**" en, samen met de Aanbieding, 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 Rubrieken 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 over het desbetreffende Element. In dat geval wordt er een korte beschrijving van het Element opgenomen in de samenvatting, met de vermelding "Niet van toepassing".

## Rubriek A — Inleiding en waarschuwingen

### A.1 Inleiding en waarschuwingen

- 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips of enige andere effecten, maar is geen substituut voor het Prospectus. Elke beslissing om in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten 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.
- 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 kosten voor de vertaling van het Prospectus of enige documenten die door verwijzing daarin zijn opgenomen, dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.
- 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 overwegen om in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te beleggen.

### A.2 Toestemming voor plaatsing door derden

Niet van toepassing.

## Rubriek B — Emittent

### B.1 Officiële en handelsnaam van de Emittent

Cofinimmo SA/NV ("Cofinimmo" of de "Emittent").

### B.2 Vestigingsplaats en rechtsvorm van de uitgevende instelling, wetgeving waaronder de uitgevende instelling werkt en land van oprichting

Cofinimmo is een naamloze vennootschap opgericht 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.

Als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) wordt Cofinimmo gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

**B.3****Kernfactoren met betrekking tot de huidige werkzaamheden en voornaamste activiteiten van de Emittent****Overzicht**

Vandaag is Cofinimmo de belangrijkste genoteerde Belgische vastgoedvennootschap gespecialiseerd in huureigendommen en een belangrijke speler op de Europese markt.

De Emittent bezit een gediversifieerde vastgoedportefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland. De portefeuille heeft een waarde van 3,6 miljard EUR en beslaat een totale oppervlakte van meer dan 1 800 000 m<sup>2</sup>. Met het oog op de demografisch trends zijn haar belangrijkste investeringssegmenten zorgvastgoed (49%), kantoren (34%) en distributienetwerken (16%). Als onafhankelijke onderneming die consequent de strengste normen inzake corporate governance en duurzaamheid naleeft, biedt Cofinimmo haar klanten diensten aan en beheert zij haar vastgoed via een team van 130 personen, dat vanuit Brussel, Parijs en Breda actief is.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuut in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI).

Op 31 maart 2018 bedroeg haar totale beurskapitalisatie 2,3 miljard EUR. De Emittent past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot zowel institutionele beleggers als particulieren.

***Zorgvastgoed***

De belangrijkste strategische doelstelling van Cofinimmo bestaat erin haar zorgvastgoedportefeuille uit te breiden in een zodanig tempo dat zij voldoende opbrengsten kan genereren en functionele gebouwen van uitstekende technische kwaliteit kan kopen of bouwen.

Op 'nieuwe' markten, zoals Duitsland en Nederland, bestaat de strategie van Cofinimmo zowel uit de verwerving van activa als de ontwikkeling ervan voor uitbaters. Op rijpere markten, zoals België en Frankrijk, bestaat haar strategie erin om, enerzijds, activa te ontwikkelen of bestaande activa te herontwikkelen en, anderzijds, voordeel te halen uit de appetijt van investeerders voor dit soort activa om arbitrages uit te voeren. Om haar risicoprofiel te verbeteren, is Cofinimmo actief bezig haar zorgvastgoedportefeuille te diversifiëren per land, per uitbater en per zorgspecialiteit.

***Kantoren***

De strategische doelstelling van Cofinimmo op de kantorenmarkt beoogt de tegemoetkoming aan de noden van haar huurders door een proactief verhuurmanagement, een anticiperend renovatie- en herbestedingsbeleid en een doordacht arbitragebeleid. Concreet wenst de Groep de samenstelling van haar portefeuille te optimaliseren qua leeftijd, omvang en ligging van de activa.

De kantoorgebouwen van Cofinimmo worden volledig intern beheerd. Het is in het bijzonder het commerciële team dat instaat voor het verhuurmanagement van de portefeuille. Dat beheer staat in het teken van innovatieve oplossingen die aansluiten bij de hedendaagse noden van de huurders, zoals Flex Corners® and Lounges®. Op de centrale locaties zijn renovaties en wederopbouwprojecten erop gericht de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren en om te beantwoorden aan de grote huurvraag. In de gedecentraliseerde zones opteert Cofinimmo voor innovatieve oplossingen om huurders aan te trekken en wanneer een kantoorgebouw vrijkomt aan het einde van de technische levensduur, overweegt de groep een herbesteding naar een alternatieve benutting. De Groep voert tevens een selectief arbitragebeleid van activa om in te spelen op de vraag van investeerders naar bepaalde types van activa en/of om de samenstelling van

	<p>de portefeuille te optimaliseren.</p> <p><b><i>Vastgoed van distributienetwerken</i></b></p> <p><b>PUBSTONE: cafés en restaurants</b>  Cofinimmo verwierf eind 2007 een portefeuille van cafés/restaurants die tot dan eigendom was van een dochtervennootschap van AB InBev. De panden werden vervolgens opnieuw verhuurd aan AB InBev met een handelshuurovereenkomst voor een gemiddelde initiële looptijd van 23 jaar.</p> <p><b>COFINIMUR I: Verzekeringskantoren</b>  In december 2011 hebben Cofinimmo en Foncière ATLAND een 283 activa tellende portefeuille van de verzekeringsgroep MAAF verworven, hoofdzakelijk bestaande uit verkoopagentschappen. Al deze gebouwen werden verhuurd voor een gemiddelde initiële huurtermijn van 9,71 jaren aan MAAF, een dochteronderneming van de Franse verzekeringsgroep Covéa.</p> <p><b><i>Publiek-Private Samenwerkingen</i></b></p> <p>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. Op het einde heeft de publieke overheid hetzij de optie om het gebouw te kopen of wordt de eigendom kosteloos overgedragen.</p>
<p><b>B.4a</b></p>	<p><b><u><i>Belangrijkste recente trends die de Emittent en de sectoren waarin hij werkzaam is beïnvloeden</i></u></b></p> <p><b>De kantoorverhuurmarkt in Brussel</b></p> <p><b><i>Vraag</i></b>  De 'take-up' op de Brusselse kantoormarkt bereikte 397 000 m<sup>2</sup> in 2017. Hoewel dit volume lager ligt dan dat van het jaar daarvoor (454 000 m<sup>2</sup>), ligt het geheel in de lijn van de gemiddelde prestatie over de afgelopen tien jaar (400 000 m<sup>2</sup>). Transacties met (Belgische en Europese) overheden vertegenwoordigden 40% van de take-up. De overeenkomst met CEFIC (7 000 m<sup>2</sup>) in het Belliard 40-gebouw van Cofinimmo in de Leopoldwijk, dat nog in opbouw was, is een van de belangrijkste overeenkomsten van 2017.</p> <p><b><i>Aanbod</i></b>  In 2017 werden slechts 18 000 m<sup>2</sup> aan nieuwe speculatieve ontwikkelingen opgeleverd op de Brusselse markt. Momenteel worden 470 000 m<sup>2</sup> aan kantoorgebouwen gebouwd, waarvan 160 000 m<sup>2</sup> op speculatieve basis. Cofinimmo zal, in het bijzonder, in februari 2018 18 700 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte (waarvan 60% al voorverhuurd is in 2017) in het Belliard 40-gebouw opleveren en zal het Quartzgebouw (voormalige Kunst 19H), een kantoorgebouw van 8 600 m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk, herontwikkelen. De oplevering hiervan zal naar verwachting eind 2019 plaatsvinden.</p> <p><b><i>Leegstand</i></b>  Eind 2017 vertegenwoordigde de leegstand van huurgebouwen op de Brusselse kantoormarkt 8,67%. Deze lichte daling wordt enerzijds verklaard door het laag aantal speculatieve gebouwen en anderzijds door de stijging van de herbestemming van kantoorgebouwen naar alternatieve benuttingen in de Brusselse Louizawijk en de gedecentraliseerde wijken. De boomende vraag naar flexwerkplekken in de Brusselse kantoorgebouwen, in lijn met de trends in andere Europese steden, verlaagt ook de leegstand van huurgebouwen.</p> <p>De Brusselse kantoormarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een gediversifieerde dynamiek. Het leegstandpercentage in de Brusselse Louizawijk en in de wijk Brussel Noord is verbeterd. De leegstandpercentages daar, die respectievelijk 12% en 8% bedroegen in 2016, komen langzaam in de buurt van de leegstandpercentages in Brussel Centrum en in de Leopoldwijk (respectievelijk 6,2% en 5,4%). De leegstandpercentages in de wijken rond de luchthaven en in de Brusselse rand</p>

bleven dezelfde (15-20%).

### **De investeringsmarkt in kantoren in Brussel**

In 2017 werd er 1,4 miljard EUR geïnvesteerd in het kantoorsegment in Brussel, een niveau vergelijkbaar met dat van de voorgaande jaren. De gewaarborgde kasstromen op lange termijn en de lage prijzen op de Brusselse markt in vergelijking met Londen, Parijs of Frankfurt trokken investeerders van over heel de wereld aan. Hoewel Belgische investeerders nog 36% uitmaakten van het investeringsvolume, werd de markt in 2017 overheerst door buitenlandse investeerders, in het bijzonder uit Azië (32%), Amerika en Australië.

De aanvangshuurrendementen op de Brusselse kantoormarkt daalden verder: eind 2017 bereikten deze 4,40% in het Central Business District en 3,65% voor langlopende huurcontracten.

### **Zorgvastgoed in België, Frankrijk, Duitsland en Nederland**

#### ***Demografische trends en veranderende levensstijlen: een ouder wordende bevolking en een toenemende behoefte aan gespecialiseerde zorgfaciliteiten.***

De vergrijzing van de bevolking is een toenemende trend in de meeste Europese landen. Tegen 2050 zal het aantal mensen van 80 en ouder in Europa 10% van de totale bevolking uitmaken. Hoewel het aantal zelfstandige senioren binnen deze categorie is gestegen, 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 2025 en 2030, de nood aan bedden zal toenemen met 45 000 in België. Dezelfde trend is zichtbaar in Frankrijk met een geschatte toename van 36 000 bijkomende bedden. Verder zullen verouderde gebouwen die moeten worden gerenoveerd meer dan 110 000 bedden opleveren.

#### ***Budgettaire beperkingen: een zoektocht naar minder dure oplossingen voor de maatschappij***

Gezondheidszorguitgaven nemen ook een toenemend aandeel in het BNP in: in België, Frankrijk, Duitsland en Nederland ligt dit aandeel tussen 10% en 12%, afhankelijk van het land. 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 langetermijnpatiënten of minder complexe gevallen naar minder technische en minder kostelijke instellingen te sturen. Het ZBC-segment, of middelgrote private klinieken gespecialiseerd in minder complexe medische disciplines (dermatologie, oftalmologie, orthopedie, enz.), kent een snelle uitbouw in Nederland.

#### ***Spelers in de zorgsector***

Er bestaan drie soorten spelers in de zorgsector: publieke spelers, spelers uit de non-profitsector en private spelers. De opsplitsing in marktaandeel tussen deze verschillende spelers varieert van het ene land tot het andere. In het verpleeg- en verzorgingstehuisensegment, 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.

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, en recenter ook in Duitsland. Het meest opvallende voorbeeld is de fusie in 2014 van Franse spelers Korian en Medica, gevolgd door overnames in andere landen. Dit resulteerde in een groep met meer dan 72 000 bedden en meer dan 715 vestigingen in vier landen. Consolidatie biedt spelers een betere risicospreiding, een eenvoudiger toegang tot financiering, regelmatigere contacten met de overheden en bepaalde schaalvoordelen.

<p><b>B.5</b></p>	<p><b><u>Groep van de Emittent en de positie van Emittent binnen de groep</u></b></p> <p>De Emittent is de moeder vennootschap van de groep (de "<b>Groep</b>"). De Emittent heeft in totaal 56 dochtervennootschappen, waarvan 19 in België, 15 in Frankrijk, 14 in Duitsland, 4 in Nederland en 4 in Luxemburg. De Emittent bezit 100% van de aandelen in zijn dochtervennootschappen, behalve voor de volgende dochtervennootschappen: Pubstone Group NV (90%), Pubstone NV (99,99%), Rheastone NV (97,38%), Cofinimur I SA (97,65%), Cofinea I SAS (51%), Aspria Maschee BV (94,9%), Aspria Uhlenhorst BV (94,9%) en Pubstone Properties BV (90%), Pflege Plus + Objekt Erfstadt/Liblar GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Haan GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH (94,9%), Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH Hamburg (94,9%), Great German Nursing Homes Sàrl (94,9%), Presidential Nordic 1 GmbH &amp; Co. KG (94,9%), Presidential Nordic 2 GmbH &amp; Co. KG (94,9%), Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH (94,9%), Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH (94,9%).</p>																																																
<p><b>B.6</b></p>	<p><b><u>Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen</u></b></p> <p>Op de datum van de Samenvatting hebben Crédit Agricole en BlackRock Inc. de Emittent ingelicht dat ze respectievelijk 5,0% en 5,5% van het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo bezitten.</p>																																																
<p><b>B.7</b></p>	<p><b><u>Belangrijke historische financiële informatie</u></b></p> <p>De beknopte financiële informatie vanaf 31 december 2015, 2016 en 2017 en voor de jaren die dan eindigen werden afgeleid van de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen van Cofinimmo voor de jaren die eindigden op 31 december 2015, 2016 en 2017.</p> <p>De historische resultaten van Cofinimmo zijn niet noodzakelijk indicatief voor de verwachte resultaten in de toekomst.</p> <p><b>Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x 1 000 EUR)</b></p> <table border="1" data-bbox="347 1325 1382 1879"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #f06292;">31.12.2017</th> <th style="background-color: #f06292;">31.12.2016</th> <th style="background-color: #f06292;">31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</td> <td>203 862</td> <td>202 930</td> <td>201 903</td> </tr> <tr> <td>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)</td> <td>12 473</td> <td>11 265</td> <td>10 214</td> </tr> <tr> <td>Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</td> <td>-1 432</td> <td>-503</td> <td>-2 066</td> </tr> <tr> <td>Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie</td> <td>-2 113</td> <td>-1 481</td> <td>-1 412</td> </tr> <tr> <td>Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade</td> <td>-2 847</td> <td>-1 552</td> <td>-1 105</td> </tr> <tr> <td><b>Vastgoedresultaat</b></td> <td><b>209 943</b></td> <td><b>210 659</b></td> <td><b>207 534</b></td> </tr> <tr> <td>Technische kosten</td> <td>-5 396</td> <td>-5 901</td> <td>-5 643</td> </tr> <tr> <td>Commerciële kosten</td> <td>-1 583</td> <td>-1 508</td> <td>-950</td> </tr> <tr> <td>Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen</td> <td>-5 128</td> <td>-4 469</td> <td>-3 451</td> </tr> <tr> <td><b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b></td> <td><b>197 836</b></td> <td><b>198 781</b></td> <td><b>197 490</b></td> </tr> <tr> <td>Algemene kosten van de Vennootschap</td> <td>-25 789</td> <td>-26 702</td> <td>-23 149</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	203 862	202 930	201 903	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	12 473	11 265	10 214	Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 432	-503	-2 066	Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-2 113	-1 481	-1 412	Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-2 847	-1 552	-1 105	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>209 943</b>	<b>210 659</b>	<b>207 534</b>	Technische kosten	-5 396	-5 901	-5 643	Commerciële kosten	-1 583	-1 508	-950	Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-5 128	-4 469	-3 451	<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>197 836</b>	<b>198 781</b>	<b>197 490</b>	Algemene kosten van de Vennootschap	-25 789	-26 702	-23 149
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015																																														
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	203 862	202 930	201 903																																														
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	12 473	11 265	10 214																																														
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 432	-503	-2 066																																														
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-2 113	-1 481	-1 412																																														
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-2 847	-1 552	-1 105																																														
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>209 943</b>	<b>210 659</b>	<b>207 534</b>																																														
Technische kosten	-5 396	-5 901	-5 643																																														
Commerciële kosten	-1 583	-1 508	-950																																														
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-5 128	-4 469	-3 451																																														
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>197 836</b>	<b>198 781</b>	<b>197 490</b>																																														
Algemene kosten van de Vennootschap	-25 789	-26 702	-23 149																																														

<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>172 047</b>	<b>172 079</b>	<b>174 341</b>
Financiële inkomsten	5 594	5 207	5 735
Netto interestkosten	-29 926	-32 309	-42 310
Andere financiële kosten	-626	-848	-660
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	466	466	460
Belastingen	-3 865	-5 906	-4 209
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b>	<b>143 690</b>	<b>138 689</b>	<b>133 357</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-4 600	-4 429	-4 840
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep</b>	<b>139 090</b>	<b>134 260</b>	<b>128 517</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	13 040	12 126	-2 091
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten	-11 362	-50 412	-28 312
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten</b>	<b>1 678</b>	<b>-38 286</b>	<b>-30 403</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-615	-564	-408
<b>Resultaat op financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>1 063</b>	<b>-38 850</b>	<b>-30 811</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 443	2 691	22 425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 261	11 626	-8 620
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	739	235	0
Ander resultaat op de portefeuille	-15 890	-12 720	-8 310
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-3 447</b>	<b>1 832</b>	<b>5 495</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	656	151	766
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>-2 791</b>	<b>1 983</b>	<b>6 261</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>141 921</b>	<b>102 235</b>	<b>108 449</b>
Minderheidsbelangen	-4 559	-4 842	-4 482
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>137 362</b>	<b>97 393</b>	<b>103 967</b>

#### Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

<b>ACTIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>3 689 016</b>	<b>3 547 181</b>	<b>3 325 414</b>
Goodwill	85 156	99 256	111 256
Immateriële vaste activa	826	751	565
Vastgoedbeleggingen	3 506 981	3 363 636	3 131 483
Andere materiële vaste activa	926	635	364
Financiële vaste activa	871	758	20
Vorderingen van financiële leasing	85 148	75 718	75 652
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 370	29	41
Uitgestelde belastingen	448	0	0
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 290	6 398	6 033



<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>93 566</b>	<b>114 101</b>	<b>87 066</b>
Activa bestemd voor verkoop	800	2 695	2 870
Vorderingen van financiële leasing	1 826	1 795	1 656
Handelsvorderingen	23 698	25 642	19 801
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19 917	20 446	17 377
Kas en kasequivalenten	22 532	41 271	22 040
Overlopende rekeningen	24 793	22 252	23 322
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 782 582</b>	<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN SCHULDEN</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 986 440</b>	<b>1 919 459</b>	<b>1 924 615</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>1 903 160</b>	<b>1 852 923</b>	<b>1 860 099</b>
Kapitaal	1 141 904	1 124 628	1 124 295
Uitgiftepremies	520 655	504 544	504 240
Reserves	103 239	126 358	127 597
Netto resultaat van het boekjaar	137 362	97 393	103 967
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>83 280</b>	<b>66 536</b>	<b>64 516</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>1 796 142</b>	<b>1 741 823</b>	<b>1 487 865</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>1 222 857</b>	<b>1 074 668</b>	<b>926 891</b>
Voorzieningen	25 886	16 890	17 636
Langlopende financiële schulden	1 112 890	970 604	809 313
Andere langlopende financiële verplichtingen	43 729	49 971	64 656
Uitgestelde belastingen	40 352	37 203	35 286
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>573 285</b>	<b>667 155</b>	<b>560 974</b>
Kortlopende financiële schulden	462 810	558 167	445 676
Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 544	12 949	20 572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81 362	72 280	62 865
Overlopende rekeningen	24 569	23 759	31 861
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 782 582</b>	<b>3 661 282</b>	<b>3 412 480</b>

- Op 13 februari 2018 kocht Cofinimmo de toekomstige huurgelden van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen op de kantoorgebouwen Egmont I & II terug, die zij in 2009 aan BNP Paribas Fortis had verkocht, voor 232,4 miljoen EUR.
- Eind maart 2018 ondertekenden Cofinimmo en Egmont Luxemburg SARL, een investeringsvehikel opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling, een 99-jarige erfpachtakte met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II. Cofinimmo behoudt een resterende waarde op beide gebouwen op haar balans. De erfpacht werd toegekend in ruil voor de betaling van een eerste vergoeding van 369,5 miljoen EUR, exclusief rechten, aan Cofinimmo. Dit bedrag is hoger dan de reële waarde van de activa op de balans van Cofinimmo op 31 december 2017, vermeerderd met de betaalde prijs om de huurvorderingen terug te kopen. Cofinimmo realiseerde een nettowinst van 26,9 miljoen EUR op de transactie. Een jaarlijkse erkenningsvergoeding van EUR 20.000 zal ook door de huurder aan Cofinimmo worden betaald tijdens de volledige duur van het erfpachtrecht.

#### Samenvatting financiële informatie per 31 maart 2017 en 2018

<b>Geconsolideerde resultatenrekeningen (x 1 000 EUR)</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.03.2017</b>
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	52 687	52 256
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	2 696	3 118

Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 248	-1 166
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-4 671	-2 094
Kosten voor wederinstaatstelling, netto de vergoedingen voor huurschade	-448	-1 028
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>49 016</b>	<b>53 142</b>
Technische kosten	-947	-1 498
Commerciële kosten	-529	-411
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 140	-3 183
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>44 400</b>	<b>48 050</b>
Algemene kosten van de Vennootschap	-7 589	-7 670
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>36 811</b>	<b>40 380</b>
Financiële inkomsten	4 820	1 323
Netto interestkosten	-7 697	-7 462
Andere financiële kosten	-181	-280
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	119	137
Belastingen	-1 552	-2 704
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b>	<b>32 320</b>	<b>31 394</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-1 068	-1 085
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep</b>	<b>31 252</b>	<b>30 309</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	2 879	9 008
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten	1 454	-2 823
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten</b>	<b>4 333</b>	<b>6 185</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-155	-207
<b>Resultaat op financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>4 178</b>	<b>5 978</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	27 522	382
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 072	544
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Ander resultaat op de portefeuille	-1 116	27
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>30 478</b>	<b>953</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-122	-40
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>30 356</b>	<b>913</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>67 131</b>	<b>38 532</b>
Minderheidsbelangen	-1 345	-1 332
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>65 786</b>	<b>37 200</b>
<b>Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.03.2017</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>3 602 687</b>	<b>3 576 370</b>
Goodwill	85 156	99 256
Immateriële vaste activa	895	704
Vastgoedbeleggingen	3 419 606	3 382 294

	Andere materiële vaste activa	946	801
	Financiële vaste activa	1.768	857
	Vorderingen van financiële leasing	85 128	85 865
	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 373	37
	Uitgestelde belastingen	385	0
	Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 430	6 556
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>95 286</b>	<b>99 088</b>
	Activa bestemd voor verkoop	800	2 550
	Vorderingen van financiële leasing	1 847	2 150
	Handelsvorderingen	23 488	20 075
	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9 787	8 414
	Kas en kasequivalenten	23 846	28 532
	Overlopende rekeningen	35 518	37 367
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 697 973</b>	<b>3 675 458</b>
	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>2 052 949</b>	<b>1 960 822</b>
	<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>1 968 307</b>	<b>1 892 997</b>
	Kapitaal	1 141 904	1 124 628
	Uitgiftepremies	520 655	504 544
	Reserves	239 962	226 625
	Nettoresultaat van het boekjaar	65 786	37 200
	<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>84 642</b>	<b>67 825</b>
	<b>SCHULDEN</b>	<b>1 645 024</b>	<b>1 714 636</b>
	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>1 000 455</b>	<b>1 033 006</b>
	Voorzieningen	24 638	27 342
	Langlopende financiële schulden	930 161	921 030
	Andere langlopende financiële verplichtingen	4 443	47 302
	Uitgestelde belastingen	41 213	37 332
	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>644 569</b>	<b>681 630</b>
	Kortlopende financiële schulden	498 416	563 109
	Andere kortlopende financiële schulden	40 687	10 088
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	90 094	87 232
	Overlopende rekeningen	15 372	21 201
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN SCHULDEN</b>	<b>3 697 973</b>	<b>3 675 458</b>
	Op 15 juni 2018 verwierf Cofinimmo een portefeuille van 17 woonzorgcentra in Duitsland, gewaardeerd aan 172,2 miljoen EUR, via de aankoop van 94,9% van de aandelen van 14 vennootschappen. De activa zullen worden verhuurd aan de Duitse operationele Groep Stella Vitalis door middel van huurovereenkomsten met een looptijd van 30 jaar.		
<b>B.8</b>	<b><u>Belangrijke pro forma financiële informatie</u></b>		
	Niet van toepassing. Bijlage XXII van de Prospectusverordening met betrekking tot de		

kennisgeving van belangrijke pro forma financiële informatie is niet van toepassing.

**B.9**

**Winstprognose**

De initiële prognose gepubliceerd op 8 februari 2018 en in het Registratiedocument werd herzien (de "herziene post-money prognose") om in rekening te nemen:

- de wederinkoop op 13 februari 2018 van de toekomstige huurgelden van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen op de kantoorgebouwen Egmont I & II voor 232,4 miljoen EUR;
- het toekennen op 29.03.2018 van een 99-jarige erfpachtrecht met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II voor 369,5 miljoen EUR (eerste vergoeding);
- de verwerving op 15 juni 2018 van een portefeuille van 17 woonzorgcentra, gewaardeerd aan 172,2 miljoen EUR, via de aankoop van 94,9% van de aandelen van 14 vennootschappen;
- het ondertekenen van een doorlopende kredietfaciliteit van 120 miljoen EUR (nog steeds in onderhandeling op datum van deze Samenvatting), met een looptijd van 8 jaar;
- een herziene pipeline van toegezegde investeringen van 55,0 miljoen EUR;
- een herziene toekomstige rentecurve; en
- de Aanbieding zoals uiteengezet in dit document.

De herziene prognose van 2018 neemt de geplande investeringen voor 2018 die nog onder due diligence zijn en waartoe de Emittent zich nog niet heeft verbonden niet in rekening (91,5 miljoen EUR - zie Afdeling E.2a "Redenen voor het aanbod, het gebruik van opbrengsten, het geschatte nettobedrag van opbrengsten").

De hieronder omschreven herziene post-money prognose van de resultatenrekening van de Emittent voor 2018, 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 post-money prognose voor het boekjaar 2018 op basis van de voornoemde veronderstellingen en rekening houdende met de impact van de Aanbieding (vandaar de kwalificatie "post-money"), i.e.:

- het verwaterend effect van een stijgend aantal van aandelen dat deelneemt in het Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Group;
- de tijdelijke terugbetaling van schulden met de netto-opbrengsten van de Aanbieding.

Geconsolideerde resultatenrekening - Prognose 2018 (x 1.000 EUR)	2017	2018	2018
	Gerealiseerd	Prognose gepubliceerd op 8 feb 2018	Herziene post- money prognose
	2017	2018	2018
Huurinkomsten, netto de met huur verbonden kosten	203.862	203.210	209.728
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	12.473	13.731	8.815
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.432	-1.650	-1.650

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-2.113	-4.655	-4.655
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-2.847	-2.459	-2.459
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>209.943</b>	<b>208.177</b>	<b>209.779</b>
Technische kosten	-5.396	-7.269	-7.272
Commerciële kosten	-1.583	-1.515	-1.515
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-5.128	-4.499	-4.499
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>197.836</b>	<b>194.895</b>	<b>196.493</b>
Algemene kosten van de Vennootschap	-25.789	-24.736	-24.829
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>172.047</b>	<b>170.159</b>	<b>171.664</b>
Financiële inkomsten	5.594	5.398	8.740
Netto interestkosten	-29.926	-30.872	-30.530
Andere financiële kosten	-626	-438	-438
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	466	470	470
Belastingen	-3.865	-452	-689
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten</b>	<b>143.690</b>	<b>144.266</b>	<b>149.217</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-4.600	-4.858	-5.097
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep</b>	<b>139.090</b>	<b>139.407</b>	<b>144.120</b>

<b>Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>21.308.702</b>	<b>21.308.702</b>	<b>22.132.138 (pro rata temporis)</b>
---	-------------------	-------------------	---------------------------------------

Vergeleken met de prognose gepubliceerd op 8 februari 2018, houdt de herziene 2018 post-money prognose rekening met:

- een toename van het 'Huurinkomsten, netto de met huur verbonden kosten'-item, verklaard door:
  - de ontvangen huurgelden op de kantoorgebouwen Egmont I en II tussen de datum waarop de huurvorderingen zijn teruggekocht en de datum van ondertekening van de 99-jarige erfpacht;
  - de huurinkomsten die zullen worden gegenereerd door de portefeuille van 17 woonzorgcentra in Duitsland, verworven op 15 juni 2018, via de aankoop van 94,9% van de aandelen van 14 vennootschappen;
  - de huurinkomsten die zullen worden gegenereerd door andere nieuwe investeringen waartoe de Emittent zich heeft verbonden;
- een daling van het 'Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)'-item naar aanleiding van de 99-jarige erfpacht op de kantoorgebouwen Egmont I en II;
- een toename van het 'Financiële inkomsten'-item, overeenkomend met de afschrijving van een onderhoudsvoorziening met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II;
- een toename in minderheidsbelangen, aangezien de Emittent slecht 94,9% van de aandelen

heeft verworven van 14 vennootschappen die samen 17 woonzorgcentra in Duitsland bezitten.

De herziene 2018 post-money prognose van het Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep komt op 6,51 EUR per aandeel (i.e. een daling van 0,03 EUR per aandeel) vergeleken met de initiële 2018 prognose gepubliceerd op 8 februari 2018 (6,54 EUR per aandeel). Het verwaterend effect van de Aanbieding op de herziene 2018 post-money prognose komt op -0,24 EUR per aandeel.

Geconsolideerde balans - prognose voor 2018 (x 1.000 EUR)	Gerealiseerd	Prognose gepubliceerd op 8 Feb 2018	Herziene post-money prognose
<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-17</b>	<b>31-12-18</b>	<b>31-12-18</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>3.689.016</b>	<b>3.754.275</b>	<b>3.832.757</b>
Goodwill	85.156	85.156	85.156
Vastgoedbeleggingen	3.506.981	3.363.636	3.650.467
Financiële vaste activa	871	871	871
Vorderingen van financiële leasing	85.148	102.963	84.933
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.570	3.569	3.569
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7.290	7.760	7.760
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>93.566</b>	<b>93.698</b>	<b>96.765</b>
Activa bestemd voor verkoop	800	0	0
Vorderingen van financiële leasing	1.826	1.899	1.899
Handelsvorderingen en belastingvorderingen	43.615	44.164	46.191
Kas en kasequivalenten	22.532	22.531	22.531
Overlopende rekeningen	24.793	25.104	26.216
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.782.582</b>	<b>3.847.973</b>	<b>3.929.522</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN SCHULDEN</b>	<b>3-12-17</b>	<b>31-12-18</b>	<b>31-12-18</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.986.440</b>	<b>1.999.673</b>	<b>2.175.696</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>1.903.160</b>	<b>1.914.512</b>	<b>2.087.172</b>
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>83.280</b>	<b>85.161</b>	<b>88.524</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>1.796.142</b>	<b>1.848.300</b>	<b>1.753.826</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>1.222.857</b>	<b>1.226.493</b>	<b>1.125.248</b>
Voorzieningen	25.886	25.886	24.544
Langlopende financiële schulden	1.112.890	1.116.526	1.016.623
Andere langlopende financiële schulden	43.729	43.729	43.729
Uitgestelde belastingen	40.352	40.352	40.352
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>573.285</b>	<b>621.807</b>	<b>628.578</b>
Kortlopende financiële schulden	462.810	510.000	508.310
Andere kortlopende financiële schulden	4.544	4.544	4.544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81.362	82.385	89.744

	Overlopende rekeningen	24.569	24.878	25.980
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN SCHULDEN</b>	<b>3.782.582</b>	<b>3.847.973</b>	<b>3.929.522</b>
	<b>Schuldratio</b>	<b>43,8%</b>	<b>44,4%</b>	<b>41,1%</b>
	<p>De raad van bestuur verwacht de uitkering van een brutodividend van 5,50 EUR per Gewoon Aandeel voor het boekjaar 2018 voor te stellen (i.e. een nettodividend van 3,85 EUR per Gewoon Aandeel). Rekening houdende met het verwaterend effect van de Aanbieding, zal dit een geconsolideerde uitbetalingsratio van 84,5% vertegenwoordigen gebaseerd op de herziene 2018 post-money prognose van het Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep (6,51 EUR per aandeel).</p>			
<b>B.10</b>	<b><u>Voorbehoud van de commissaris</u></b>	Niet van toepassing.		
<b>B.11</b>	<b><u>Verklaring over het werkkapitaal</u></b>	<p>Op de datum van deze Verrichtingsnota, is de Emittent van mening dat het, rekening houdende met de beschikbare cash en equivalenten, over voldoende werkkapitaal beschikt om aan zijn huidige vereisten te voldoen evenals de werkkapitaalnoden voor een periode van minstens 12 maanden vanaf de datum van de Verrichtingsnota.</p>		
<b>Rubriek C — Effecten</b>				
<b>C.1</b>	<b><u>Type en categorie van de effecten die worden aangeboden en tot de handel worden toegelaten</u></b>	<p>1.642.374 nieuwe gewone aandelen zonder vermelding van de nominale waarde (de "Nieuwe Aandelen") worden aangeboden door de Emittent. De Nieuwe Aandelen zullen worden genoteerd op Euronext Brussels onder het symbool COFB en ISIN-code BE0003593044.</p>		
<b>C.2</b>	<b><u>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</u></b>	De munteenheid van de Nieuwe Aandelen is euro.		
<b>C.3</b>	<b><u>Maatschappelijk kapitaal</u></b>	<p>Op de datum van deze Verrichtingsnota, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 1 144 163 545,39 EUR, vertegenwoordigd door 21 350 874 volledig volstorte aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, waaronder 20 667 381 Gewone Aandelen, 395 011 Bevoorrechte Aandelen P1 en 288 482 Bevoorrechte Aandelen P2.</p>		
<b>C.4</b>	<b><u>De aan de effecten verbonden rechten</u></b>	<p>Alle bestaande gewone aandelen, inclusief de Nieuwe Aandelen, hebben dezelfde rechten zoals voorzien in de statuten van Cofinimmo en het Belgische Wetboek van vennootschappen:</p>		

	<p>- De stemrechten verbonden aan de aandelen: elke aandeelhouder van de Emittent heeft recht op één stem per aandeel ongeacht of het aandeel een Gewoon Aandeel of een Bevoorrecht Aandeel is.</p> <p>- Recht op dividenden: alle Gewone Aandelen geven hun houders het recht op een gelijk recht om deel te nemen in de (eventuele) winst van Cofinimmo. 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 brutobasis, te betalen bij voorrang op het dividend met betrekking tot de Gewone Aandelen.</p> <p>Een meer gedetailleerde beschrijving van het dividendbeleid van de Vennootschap is uiteengezet in Element C.7.</p> <p>- 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 onherleidbaar toewijzingsrecht.</p> <p>- De rechten bij vereffening: de vereffeningsopbrengsten zullen worden uitgekeerd in overeenstemming met de bepalingen van de Statuten, na het betalen van alle schulden, kosten en vereffeningvergoedingen. Bevoorrechte Aandelen geven recht op een vast dividend met prioriteit (gelijk aan hun uitgifteprijs) in geval van vereffening.</p>
<b>C.5</b>	<p><b><u>Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</u></b></p> <p>Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar. Geen bestaande aandeelhouder is enige lock-upverbintenis aangegaan in het kader van de Aanbieding.</p>
<b>C.6</b>	<p><b><u>Aanvraag voor toelating tot de handel op een gereglementeerde markt</u></b></p> <p>Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels werd ingediend. De toelating zal naar verwachting plaatsvinden op 2 juli 2018. De Nieuwe Aandelen zullen worden genoteerd en verhandeld onder ISIN-code BE0003593044 en handelssymbool "COFB".</p>
<b>C.7</b>	<p><b><u>Dividendbeleid</u></b></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 (zoals beschreven in de bovenstaande eerste paragraaf) 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 cash flow van kernactiviteiten (bijgevolg geen rekening houdend met de wijziging qua reële waarde van investeringsgoederen en bepaalde andere niet-cash</p>



elementen die inbegrepen zijn in het netto resultaat van kernactiviteiten).

## Rubriek D — Risico's

### D.1 Voornaamste risico's eigen aan Cofinimmo en haar sector

#### 1. *Verminderde solvabiliteit/faillissement van de klanten-huurders*

##### Mogelijke invloed:

1. Onverwachte huurleegstand
2. Negatieve invloed op de huurinkomsten: neerwaartse herziening van huurprijzen, toekenning van huurvrije periodes en incentives, hogere marketinguitgaven om nieuwe huurders aan te trekken.
3. Negatieve invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille.

##### Temperende factoren en maatregelen:

- Onze vijf belangrijkste huurders vertegenwoordigen 50,7% van onze bruto huurinkomsten op 31 maart 2018 (1, 2, 3)
- Nieuwe klanten worden pas na een interne kredietrisicoanalyse of een kredietrisicoanalyse door een extern ratingbureau aanvaard (1, 2, 3)
- De solvabiliteitsrisico's van individueel zorgvastgoed worden over de exploiterende Groep verdeeld (1, 2, 3)
- Zorguitbaters ontvangen een groot deel van hun inkomsten rechtstreeks of onrechtstreeks van socialezekerheidsinstanties (1, 2, 3)
- Grondige solvabiliteitsanalyse van alle nieuwe zorguitbaters-huurders. Jaarlijkse herziening van de solvabiliteit van de uitbaters-huurders en grondige analyse van die uitbaters-huurders wiens de financiële situatie verslechtert (1,2,3)

#### 2. *Ongeschikte keuze van investeringen of (her)ontwikkelingsprojecten*

##### Mogelijke invloed:

1. Negatieve invloed op de potentiële inkomsten van de Groep.
2. Mismatch tussen marktvraag en huurleegstand.
3. Verwachte rendementen worden niet gehaald.

##### Temperende factoren en maatregelen:

- Strategische risicoanalyse en technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence uitgevoerd vóór elke aankoop (1, 2, 3)
- Interne en externe waardeschattingen (onafhankelijke experts) uitgevoerd voor elk te kopen of te verkopen vastgoed (1, 2, 3)
- Marketing van (her)ontwikkelingsprojecten vóór de aankoop (1, 2, 3)

#### 3. *Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen*

##### Mogelijke invloed:

1. Negatieve invloed op het nettoresultaat, het netto-actief en de schuldgraad
2. Als de cumulatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen de uitkeerbare reserves overstijgen, gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren

##### Temperende factoren en maatregelen:

- Het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke experts gewaardeerd wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren (1, 2)

- Gediversifieerde vastgoedportefeuille waarop verschillende waarderingstrends van toepassing zijn die de mogelijkheid hebben tegen elkaar op te wegen (1, 2)
- Granulariteit van de vastgoedportefeuille: de vijf belangrijkste activa vertegenwoordigen slechts 8,9% van de totale waarde van de portefeuille op 31 maart 2018 (1, 2)
- Regelmatige analyse van de uitkeringscapaciteit van de moedervenootschap en ad hoc analyse voor aankoop- of verkooptransacties van grote of voor de structurering van financiële transacties (2)

**4. *Verslechtering van het algemene economische conjunctuur***

Mogelijke invloed:

1. Negatieve invloed op de huurvraag, de bezettingsgraad en de huurprijzen.
2. Negatieve invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille.
3. Negatieve invloed op de verkoopprijs en -timing van naar residentieel vastgoed herbestemde kantoorgebouwen

Temperende factoren en maatregelen:

- Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten ligt hoog (10,1 jaren op 31 maart 2018) (1, 2)
- Vastgoed in de gezondheidszorg en de Publiek-Private Samenwerking (52,8% van de portefeuille onder beheer op 31 maart 2018) zijn ongevoelig of weinig gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur (1, 2)
- Vastgoed van distributienetwerken (14,3% van de portefeuille onder beheer op 31 maart 2018) die uitgebaat worden als verkooppunten voor de producten/diensten van huurders en, daarom, noodzakelijk zijn voor hun bedrijf (1,2)

**5. *Ongunstige wijziging van het GVV-, SIIC- of FBI-stelsel (of in hun toepassing door de overheden)***

Mogelijke invloed:

Negatieve invloed op het nettoresultaat en het netto-actief

Temperende factoren en maatregelen:

- Regelmatige contacten met de overheden
- Deelneming in verenigingen en verbonden die de sector vertegenwoordigen
- Wijzigingen in de juridische structuur en/of de exploitatieprocedures van de Groep

**6. *Wijziging van de stedenbouwkundige regelgeving (bv. de procedure om een gebouw te beschermen)***

Mogelijke invloed:

1. Negatieve invloed op de waarde van een gebouw.
2. Hogere kosten om een gebouw in goede exploitatiestaat te houden.
3. Negatieve invloed op de exploitatiemogelijkheden van een gebouw voor de Groep.

Temperende factoren en maatregelen:

Regelmatige contacten met de stedenbouwkundige diensten om alternatieve oplossingen voor te stellen

**7. *Wijzigingen van de socialezekerheidsstelsels***

Mogelijke invloed:

Negatieve invloed op de solvabiliteit van de zorguitbaters.

Temperende factoren en maatregelen:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarlijkse solvabiliteitsanalyse van de uitbaters op basis van een regelmatige financiële rapportering</li> <li>- Opvolging van de evolutie in regelgeving</li> </ul> <p><b>8. (Toekomstige) marktrenteschommelingen</b></p> <p><u>Mogelijke invloed:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op de waarde van de financiële instrumenten.</li> <li>2. Negatieve invloed op de financiële kosten</li> <li>3. Negatieve invloed op het nettoresultaat en het netto-actief</li> <li>4. Negatieve invloed op de financiële rating van de Groep, op de financieringskosten en op de liquiditeit</li> </ol> <p><u>Temperende factoren en maatregelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een deel van de schulden wordt afgesloten met een variabele rente (2, 3, 4)</li> <li>- Bij afwezigheid van indekking zou een stijging van met tien basispunten de kosten met 0,29 miljoen EUR verhogen (2, 3, 4)</li> <li>- Op 31.12.2017 bedraagt het percentage ingedekte schulden met een vaste rente en schulden met een variabele rente 81% (2, 3, 4)</li> <li>- De schulden met een variabele rente zijn tot 2020 voor ten minste 75% gedekt door derivaten (2, 3, 4)</li> <li>- In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schulden in 2018 dezelfde blijven als op 31.12.2017 en rekening houdend met de voorziene hedginginstrumenten voor 2018, zou een rentestijging of -daling met 50 basispunten de financieringskosten veranderen met een stijging of daling met zes basispunten (2, 3, 4)</li> </ul> <p><b>9. Niet-hernieuwing of opzegging van financiële contracten</b></p> <p><u>Mogelijke invloed:</u> Negatieve invloed op de liquiditeit.</p> <p><u>Temperende factoren en maatregelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tien bekende banken</li> <li>- Verschillende vormen van financiering: bankschulden, uitgifte van converteerbare en niet-converteerbare obligaties, Groene en Sociale Obligaties, handelspapierprogramma, enz.</li> <li>- Herfinanciering gebeurt minstens 12 maanden op voorhand om de condities en de liquiditeit te optimaliseren.</li> </ul> <p><b>10. Volatiliteit van de aandelenkoers</b></p> <p><u>Mogelijke invloed:</u> Moeilijkere toegang tot nieuw kapitaal.</p> <p><u>Temperende factoren en maatregelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheer van alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben</li> <li>- Veelvuldige communicatie met de aandeelhouders en verspreiding van financiële vooruitzichten</li> </ul>
<b>D.3</b>	<p><b><u>Voornaamste risico's verbonden aan de Aandelen</u></b></p> <p><i>De marktprijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Aandelen kan op een negatieve wijze worden aangetast door de verkoop van een substantieel aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten of Aandelen op de openbare markten.</i></p>

***De marktprijs van de Aandelen kan volatiel zijn en kan dalen, wat ertoe kan leiden dat de aandeelhouders hun Aandelen niet kunnen verkopen tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de Uitgifteprijs of tegen een redelijke prijs. Een substantiële daling van de marktprijs van de Aandelen kan ertoe leiden dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten waardeloos worden.***

***De Nieuwe Aandelen worden misschien niet actief verhandeld en er kan geen zekerheid worden gegeven dat de Aanbieding de handelsactiviteit zal verbeteren.***

De Emittent kan geen voorspellingen doen omtrent het effect van de Aanbieding op de liquiditeit van de Nieuwe Aandelen op de korte of lange termijn. Verminderde liquiditeit kan leiden tot moeilijkheden om de Aandelen te verkopen en kan leiden tot een goedkopere marktprijs voor de Aandelen.

***Er is geen zekerheid dat er zich een handelsmarkt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot de Gewone Aandelen zal ontwikkelen en als een markt zich ontwikkelt, kan de marktprijs voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot de Gewone Aandelen onderhevig zijn aan een grotere volatiliteit dan de marktprijs voor de Aandelen.***

Als een actieve handelsmarkt zich niet ontwikkelt of in stand gehouden blijft, kunnen de liquiditeit en de marktprijs van de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op een negatieve wijze worden aangetast.

***De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen zullen op geen enkele beurs worden verhandeld en er zal geen georganiseerde markt zijn voor zulke rechten gedurende de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen kunnen bijgevolg moeilijkheden ondervinden om hun rechten te verkopen of Onherleidbare Toewijzingsrechten van dezelfde klasse van Bevoorrechte Aandelen te verwerven.***

Daar er geen georganiseerde markt is voor Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot de Bevoorrechte Aandelen, kunnen de liquiditeit en de marktprijs van dergelijke rechten op een negatieve wijze worden aangetast. Alle 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten moeten betrekking hebben op Aandelen van dezelfde categorie en moeten bijgevolg hetzelfde couponnummer hebben; het is niet mogelijk om de posities in Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 1 en Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 2 te combineren om het vereiste aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te verkrijgen.

***Bestaande aandeelhouders zullen een verwatering ervaren ten gevolge van de Aanbieding als zij hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig uitoefenen of niet volledig kunnen uitoefenen.***

Voor zover een Aandeelhouder zijn toebedeelde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig uitoefent tegen het sluiten van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zullen zijn pro rata eigendom in de Emittent, stembelangen en recht op dividend waarschijnlijk verwateren ten gevolge van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent. Bovendien kan een Aandeelhouder die nalaat de toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, kan onderworpen zijn aan een financiële verwatering van zijn portefeuille.

Een houder van Bevoorrechte Aandelen zal dezelfde verwatering ondergaan als de houders van Gewone Aandelen wat betreft de pro rata eigendom en stembelangen in de Emittent. Aangezien (i) de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen niet op een

gereguleerde markt zullen worden toegelaten, dat (ii) alle 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten betrekking moeten hebben op Aandelen van dezelfde categorie en daarom hetzelfde couponnummer dienen te hebben en dat (iii) het derhalve niet mogelijk is om posities in Onherleidbare Toewijzingsrechten die betrekking hebben op Gewone Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 1 en Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 2 te combineren om het vereiste aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te hebben, kunnen houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen meer moeilijkheden hebben om hun rechten te verkopen of om Onherleidbare Toewijzingsrechten van dezelfde klasse van Bevoorrechte Aandelen te verwerven dan de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen om het ronde aantal Nieuwe Aandelen te verkrijgen in overeenstemming met het Ratio. Daarom hebben de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen een groter risico om verwatering te ondergaan dan de houders van Gewone Aandelen. Daar Bevoorrechte Aandelen recht geven op een vast en begrensd jaarlijks preferent dividend alsook op een vast preferent dividend (gelijk aan hun uitgifteprijs) in geval van vereffening, zou dit betekenen dat de houders van Bevoorrechte Aandelen minder hinder zouden ondervinden van een financiële verwatering als ze niet inschrijven op de Nieuwe Aandelen dan de houders van Gewone Aandelen die niet inschrijven op de Nieuwe Aandelen. Een Aandeelhouder die een Bevoorrecht Aandeel bezit en die er niet in slaagt de toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, kan onderworpen zijn aan een financiële verwatering van zijn portefeuille. Gezien dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen niet op een gereguleerde markt zullen worden toegelaten, hebben de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen een groter risico om financiële verwatering te ondergaan dan de houders van Gewone Aandelen.

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

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

***In bepaalde omstandigheden kan de intrekking 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 Onherleidbaar Toewijzingsrecht of Scrip waarvan de inschrijving is ingetrokken, zoals toegelaten door de wet, volgend op de openbaarmaking van een aanvulling op het Prospectus zal, met betrekking tot de Aanbieding, geacht worden niet uitgeoefend te zijn. Derhalve zullen de houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.

***De herroeping van de Aanbieding krachtens een beslissing van de Emittent zal ertoe leiden dat de Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips nietig en ongeldig zijn.***

	<p>Beleggers zullen niet worden schadeloosgesteld, daaronder ook begrepen de aankoopprijs (en alle daaraan gerelateerde kosten en belastingen) die werd betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven op de secundaire markt.</p> <p><b><i>Beleggers buiten België kunnen uitgesloten worden van deelname aan deze Onherleidbare Toewijzingsrechtenaanbieding, en kunnen blootgesteld worden aan verwatering of andere financiële negatieve gevolgen (opmerking voor niet in België residerende beleggers).</i></b></p> <p>De Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en de Nieuwe Aandelen mogen niet worden aangeboden of verkocht in enige jurisdictie waar de registratie of kwalificatie van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en Nieuwe Aandelen voor de verkoop of inschrijving is vereist maar niet heeft plaatsgevonden, behoudens uitzondering van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereisten. Beleggers kunnen daarom niet gerechtigd zijn om de Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding.</p> <p><b><i>Beleggers horen geen onterecht vertrouwen te hechten aan de vooruitkijkende prognose met betrekking tot het boekjaar 2018, aangezien zulke informatie materieel kan verschillen van de eigenlijke resultaten voor die periode.</i></b></p> <p>De Verrichtingsnota bevat een geüpdatet prognose voor de Emittent met betrekking tot het boekjaar 2018. De geüpdatet prognose is gebaseerd op een aantal assumpties en schattingen, die, hoewel zij door de Emittent als redelijk worden beschouwd op de datum van de Verrichtingsnota, inherent onderworpen zijn aan aanzienlijke bedrijfs-, operationele, economische en andere risico's en onzekerheden, waarvan vele buiten de controle van de Emittent liggen.</p> <p>Gebaseerd op de geüpdatet prognose, bedraagt het netto resultaat van de kernactiviteiten (na impact van de Aanbieding) 6,51 EUR van het boekjaar 2018.</p> <p>Omdat assumpties, schattingen en risico's ertoe zouden kunnen leiden dat de operationele resultaten materieel verschillen van de resultaten in de geüpdatete prognose, horen beleggers geen onterecht vertrouwen of belang aan zulke informatie te hechten.</p> <p><b><i>Iedere verkoop, aankoop of uitwisseling van Nieuwe Aandelen kan onderworpen zijn aan de Financiële Transactietaks.</i></b></p> <p>Op 30 april 2016 heeft de Europese Commissie een voorstel ingetrokken betreffende een richtlijn voor een gemeenschappelijke Financiële Transactietaks. De Financiële Transactietaks blijft onderwerp van onderhandelingen tussen de deelnemende EU-lidstaten, maar over de timing voor een gemeenschappelijke Financiële Transactietaks blijft onzekerheid bestaan. Beleggers moeten hun eigen belastingadviseurs raadplegen over de gevolgen van de Financiële Transactietaks die gepaard gaan met een inschrijving op, de aankoop, het houden en de vervreemding van de Nieuwe Aandelen.</p>
<p><b>Rubriek E — De Aanbieding</b></p>	
<p><b>E.1</b></p>	<p><b><u>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding</u></b></p> <p>Ervan uitgaande dat de bruto-opbrengsten van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen 155.204.343 EUR bedragen, zullen de netto-opbrengsten van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen naar</p>

	<p>verwachting ongeveer EUR 152 miljoen bedragen.</p> <p>De totale kosten van de Aanbieding worden geschat op ongeveer 2% van de bruto-opbrengsten van de Aanbieding (ervan uitgaand dat op de volledige kapitaalverhoging wordt ingeschreven). Deze kosten zullen worden gedragen door Cofinimmo.</p>
E.2a	<p><b><u>Redenen voor het aanbod, het gebruik van opbrengsten, het geschatte nettobedrag van opbrengsten</u></b></p> <p>De maximale bruto-opbrengsten van de Verrichting bedragen 155.204.343 EUR. De gemiddelde kosten van de Aanbieding worden geschat op ongeveer 2% van de bruto-opbrengsten van de Aanbieding (ervan uitgaande dat de kapitaalverhoging volledig wordt onderschreven) en omvat, onder andere, juridische-, consulting-, administratieve-, auditgerelateerde- en andere kosten, de vergoeding van de FSMA, de wettelijke publicaties, het printen van deze Prospectus, de kost van de Underwriters en de verkoopshonoraria en de honoraria te betalen aan Euronext. De maximale netto-opbrengsten van de Aanbieding bedragen bijgevolg ongeveer 152 miljoen EUR.</p> <p>Deze fondsen zullen de Emittent in staat stellen om de herziene pipeline van 2018 van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence te financieren, zoals hieronder beschreven, met behoud van een Schuldratio van ongeveer 45%.</p> <p>De pipeline van 2018 gepubliceerd op 8 februari 2018 werd herzien. Rekening houdende met de investeringen die gedaan werden tussen 1 januari 2018 en de datum van de Aanbieding, worden de investeringen van 2018 geschat op 357,8 miljoen EUR, in plaats van 67,7 miljoen EUR. Dit bedrag van 357,8 miljoen EUR kan als volgt opgesplitst worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 211,3 miljoen EUR aan investeringen gerealiseerd tijdens het eerste en tweede kwartaal van 2018;</li> <li>- 55,0 miljoen EUR aan toegezegde investeringen te realiseren tijdens het derde en vierde kwartaal van 2018;</li> <li>- 91,5 miljoen EUR aan investeringen onder due diligence te realiseren tijdens het derde en vierde kwartaal van 2018.</li> </ul> <p>De investeringen aan 211,3 miljoen EUR gerealiseerd tijdens het eerste en tweede kwartaal van 2018 omvatten de verwerving van een portefeuille van 17 woonzorgcentra in Duitsland op 15 juni 2018, via de aankoop van 94,9% van de aandelen van 14 vennootschappen, voor 172,2 miljoen EUR. Deze verwerving werd tijdelijk gefinancierd met schulden. Het pro forma schuldratio na deze verwerving (en vóór de impact van deze Aanbieding) bedraagt ongeveer 46%.</p> <p>De pipeline van 55,0 miljoen EUR aan toegezegde investeringen voor het derde en vierde kwartaal van 2018 kan als volgt opgesplitst worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 42,5 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed;</li> <li>- 7,9 miljoen EUR aan investeringen in kantoren;</li> <li>- 4,6 miljoen EUR aan investeringen in vastgoed van distributienetwerken.</li> </ul> <p>Het verwachte schuldratio van de Emittent op 31 december 2018 na de financiering van de toegezegde pipeline van 55,0 miljoen EUR (en vóór de impact van deze Aanbieding) bedraagt ongeveer 45%. Rekening houdend met de netto-opbrengsten van deze Aanbieding, bedraagt het verwachte schuldratio op 31 december 2018 na de financiering van de toegezegde pipeline van 55,0 miljoen EUR 41%.</p> <p>Het verwachte schuldratio van de Emittent op 31 december 2018 na de financiering van de toegezegde pipeline van 55,0 miljoen EUR en de financiering van de investeringen voor 91,5 miljoen EUR onder due diligence (en vóór de impact van deze Aanbieding) bedraagt ongeveer 46%.</p>

	<p>Rekening houdend met de netto-opbrengsten van deze Aanbieding, bedraagt het verwachte schuldratio op 31 december 2018 na de financiering van de toegezegde pipeline van EUR 55,0 miljoen en de financiering van de investeringen onder due diligence voor 91,5 miljoen EUR, 43%.</p> <p>Om een efficiënt cashbeheer te faciliteren zullen de netto-opbrengsten van de transactie initieel gebuikt worden om deels en tijdelijk de toepassingen van kredietlijnen terug te betalen.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b><u>Algemene voorwaarden van de Aanbieding</u></b></p> <p><i>Maximumbedrag van de Aanbieding</i></p> <p>De Emittent heeft zich voorgenomen zijn maatschappelijk kapitaal in cash te verhogen met een bedrag tot 155 204 343 EUR (daarin begrepen de uitgiftepremie). De Emittent behoudt alle rechten voor om door te gaan met een verhoging van het maatschappelijk kapitaal voor een lager bedrag.</p> <p><i>Uitgifteprijs en Ratio:</i></p> <p>De Uitgifteprijs is 94,50 EUR per Nieuw Aandeel.</p> <p>De Uitgifteprijs is onder de prijs bij sluiting van 108,7 EUR per genoteerd Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 18 juni 2018. Gebaseerd op de prijs bij sluiting op die datum is de theoretische prijs voor ex-rechten (“<b>TPER</b>”) 105,14 EUR, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht is 0,82 EUR, en de korting op de Uitgifteprijs tegenover de TPER is 10,1%, rekening houdend met de onthechting van coupon nr. 33, i.e. de coupon die het recht op een dividend vertegenwoordigt voor het huidige boekjaar (gestart op 1 januari 2018) tot de dag voor de Closingdatum.</p> <p>De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen inschrijven op Nieuwe Aandelen in een verhouding van 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten voor 1 Nieuwe aandeel. Alle 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten moeten betrekking hebben op Aandelen van dezelfde categorie en moeten bijgevolg hetzelfde couponnummer hebben; het is niet mogelijk om de posities in Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 1 en Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen 2 te combineren om het vereiste aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te verkrijgen.</p> <p><i>Regels voor inschrijving</i></p> <p>Houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen hun recht om in te schrijven op Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten (zie hieronder) enkel uitoefenen volgens de toepasselijke wetgeving op effecten.</p> <p>Er is geen minimum of maximum aantal van Nieuwe Aandelen waarop een belegger kan inschrijven in overeenstemming met de Ratio en overeenkomstig de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding. Desalniettemin moeten beleggers 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 onherroepelijk.</p> <p><b><i>Procedure voor de Aanbieding</i></b></p> <p><i>Onherleidbare Toewijzingsrechten aanbieding</i></p> <p>De Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding zal open zijn tijdens de Inschrijvingsperiode voor</p>



de Onherleidbare Toewijzingsrechten vanaf 21 juni 2018 om 9.00u CET tot en met 27 juni 2018 (16.00u CET). Onderhevig aan de toepasselijke wetgeving op effecten kunnen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten inschrijven op Nieuwe Aandelen door hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen in overeenstemming met de Ratio of door de verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Tijdens de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen beleggers die niet het exacte aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben om in te schrijven op een rond getal van Nieuwe Aandelen ofwel kiezen om (i) het ontbrekende aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten vereist voor het bijkomende Nieuwe Aandeel te kopen, of (ii) hun Onherleidbare Toewijzingsrechten te verkopen, of (iii) kiezen geen actie te ondernemen maar de Netto Scrips Opbrengsten, als die er zijn, af te wachten. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen zullen op geen enkele beurs worden verhandeld. De Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen kunnen wel over the counter worden overgedragen. Houders van Bevoorrechte Aandelen moeten de gegeven instructies met betrekking tot de overdracht van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen volgen.

De resultaten van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding zullen worden bekendgemaakt door middel van een persbericht op of rond 28 juni 2018.

#### *Scrips Private Plaatsing*

Bij de sluiting van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding zullen alle niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten automatisch worden omgezet in een overeenstemmend aantal Scrips (ofwel met betrekking tot Gewone Aandelen ofwel met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen) en het aanbod van Scrips zal enkel worden gedaan aan gekwalificeerde beleggers 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"), door middel van een versnelde boekbuildingprocedure en wordt verwacht niet langer te duren dan een werkdag en plaats te vinden op 28 juni 2018.

De beleggers 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 proportioneel worden verdeeld onder alle houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten (de "**Netto Scrips Opbrengsten**").

De Netto Scrips Opbrengsten zullen worden bekendgemaakt door een persbericht op of rond 28 juni 2018 en zullen worden uitbetaald aan de houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op de voorlegging van coupon nr. 32 (voor Gewone Aandelen), coupon nr. 20 (voor Bevoorrechte Aandelen P1) en coupon nr. 19 (voor Bevoorrechte Aandelen P2).

#### *Schorsing of intrekking van de Aanbieding*

Wanneer de raad van bestuur (of, zoals het geval kan zijn, twee leden van het Directiecomité waarvan minstens een lid is van de raad van bestuur aan wie dergelijke bevoegdheid is gedelegeerd) beslist de Aanbieding 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 Beleggers die reeds akkoord waren om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding 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.

*Betaling van fondsen en leveringstermijnen van de Nieuwe Aandelen*

De betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal naar verwachting plaatsvinden op 2 juli 2018. 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 2 juli 2018.

*Vermindering van de inschrijvingen en teruggave van de overtollige bedragen*

Het maximumbedrag van de Aanbieding is 155.204.343 EUR (uitgiftepremie inbegrepen), vertegenwoordigd door de uitgifte van maximaal 1.642.374 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 van de Aanbieding*

Beslissing van de raad van bestuur om over te gaan tot kapitaalverhoging	18 juni 2018
Bekendmaking van de voorwaarden voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding vóór opening van de gereglementeerde markt op Euronext Brussels	20 juni 2018
Bekendmaking van het Prospectus vóór opening van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	20 juni 2018
Onthechting van de relevante coupons (na de sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels)	20 juni 2018
Start van de verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbare Toewijzingsrechten	21 juni 2018
Start van de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	21 juni 2018
Openingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten	21 juni 2018 om 9.00u CET
Einde van de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	27 juni 2018
Sluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten	27 juni 2018 om 16.00u CET
Aankondiging van de resultaten van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding vóór opening van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	28 juni 2018
Scrips Private Plaatsing (zal plaatsvinden na de aankondiging van de resultaten van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Aanbieding)	28 juni 2018
Bekendmaking van de resultaten van de Scrips Private Plaatsing na sluiting van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	28 juni 2018
Publicatie van de resultaten van de Aanbieding en van de Netto Scrips Opbrengsten na sluiting van de gereglementeerde markt op Euronext Brussels	28 juni 2018
Betaling van de Uitgifteprijs door of voor rekening van de inschrijvers	2 juli 2018

	<table border="0"> <tr> <td>Verwezenlijking van de kapitaalverhoging</td> <td>2 juli 2018</td> </tr> <tr> <td>Overhandigen van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers</td> <td>2 juli 2018</td> </tr> <tr> <td>Notering van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels</td> <td>2 juli 2018</td> </tr> <tr> <td>Start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels</td> <td>2 juli 2018</td> </tr> <tr> <td>Betaling aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten</td> <td>Vanaf 2 juli 2018</td> </tr> </table> <p>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 beleggers 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.</p>	Verwezenlijking van de kapitaalverhoging	2 juli 2018	Overhandigen van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	2 juli 2018	Notering van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	2 juli 2018	Start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	2 juli 2018	Betaling aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	Vanaf 2 juli 2018
Verwezenlijking van de kapitaalverhoging	2 juli 2018										
Overhandigen van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	2 juli 2018										
Notering van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	2 juli 2018										
Start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	2 juli 2018										
Betaling aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	Vanaf 2 juli 2018										
<p><b>E.4</b></p>	<p><b><u>Belangen die van betekenis zijn voor de uitgifte/het aanbod, waaronder conflicterende belangen</u></b></p> <p>Er wordt verwacht dat de Underwriters de Underwriting Agreement met de Emittent zullen sluiten op of rond 28 juni 2018. Bovendien verstrekt BNP Paribas Fortis SA/NV financiële diensten aan de Emittent in verband met de Aanbieding.</p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV en ING Belgium 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. Als gevolg van deze transacties, kunnen deze partijen belangen hebben die mogelijks niet overeenstemmen, of die mogelijks in strijd zijn met de belangen van de beleggers in de Aanbieding.</p> <p>De Emittent heeft geen indicatie van enige aandeelhouders ontvangen met betrekking tot de Aanbieding.</p> <p>De volgende leden van de raad van bestuur of het management houden bestaande aandelen in de Emittent aan: Inès Archer-Toper, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot, Jean Kotarakos, Diana Monissen, Françoise Roels en Jacques van Rijckevorsel. Inès Archer-Toper (houder van 191 Aandelen), Olivier Chapelle (houder van 311 Aandelen), Xavier de Walque (houder van 500 aandelen), Jean Kotarakos (houder van 75 aandelen), Françoise Roels (houder van 1.350 Aandelen) en Jacques van Rijckevorsel (houder van 300 aandelen) hebben de Vennootschap ingelicht dat ze niet de intentie hebben om in te tekenen op de Aanbieding. Maurice Gauchot, Diana Monissen, Cécile Scalais en Kathleen Van Den Eynde hebben de Vennootschap ingelicht dat ze de intentie hebben om in te tekenen op de Aanbieding.</p>										
<p><b>E.5</b></p>	<p><b><u>Lock-upovereenkomsten</u></b></p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV en ING Belgium SA/NV zijn de Joint Global Coordinators en, samen met Société Générale, Bank Degroof Petercam SA/NV, KBC Securities NV en Joh. Berenberg, Gossler &amp; Co KG, Hamburg de Joint Bookrunners.</p> <p>In de Underwriting Agreement wordt verwacht dat de Emittent zich ertoe zal verbinden om gedurende een periode die begint op de ondertekeningdatum van de Underwriting Agreement en</p>										

	<p>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 dochtervennootschappen 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 lock-up onderworpen zal zijn aan enkele uitzonderingen.</p> <p>Geen bestaande aandeelhouder is gebonden door een lock-up verbintenis in de context van de Aanbieding.</p>
<p><b>E.6</b></p>	<p><b><u>Bedrag en percentage van onmiddellijke verwatering als gevolg van het aanbod</u></b></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 Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen.</p> <p>In de mate dat een Aandeelhouder een aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten wordt toegekend die hem niet recht geven op een rond aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met het Ratio, kan die Aandeelhouder enigszins verwateren als hij de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrecht(en) niet aankoopt op de secundaire markt en de dienovereenkomstig Onherleidbare Toewijzingsrecht(en) uitoefent.</p> <p>Aangezien (i) de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen niet op een gereguleerde markt zullen worden toegelaten, (ii) dat alle 13 Onherleidbare Toewijzingsrechten betrekking hebben op aandelen van dezelfde categorie en moeten daarom hetzelfde couponnummer hebben en (iii) het dus niet mogelijk is om posities in Onherleidbare Toewijzingsrechten die betrekking hebben op Gewone Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandeelhouders 1 en Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandeelhouders 2 te combineren om het vereiste aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te hebben, kunnen houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen het moeilijker hebben om hun rechten te verkopen of om Onherleidbare Toewijzingsrechten van dezelfde klasse Bevoorrecht Aandelen te verwerven dan de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen teneinde het ronde aantal Nieuwe Aandelen te verkrijgen in overeenstemming met het Ratio. Om die reden hebben de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen een groter risico om verwatering te ondergaan dan de houders van houders van Gewone Aandelen.</p> <p>- Verwatering in termen van eigendom en stemrecht</p> <p>In de mate dat een Aandeelhouder die Gewone Aandelen houdt de toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig of gedeeltelijk uitoefent tegen de sluiting van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zal zijn pro rata eigendom en stembelang in de Emittent waarschijnlijk verwateren als gevolg van de toename van het aandelenkapitaal van de Emittent.</p> <p>Ter illustratie van de verwatering van de dividendrechten die een Aandeelhouder zou kunnen lijden in de context van het bovenstaande, zie hieronder.</p> <p>De houders van Bevoorrechte Aandelen zal dezelfde verwatering ondergaan als de houders van</p>

Gewone Aandelen in termen van pro rata eigendom en stemrecht in de Emittent.

- Dividendverwatering

In de mate dat een Aandeelhouder die Gewone Aandelen houdt niet in staat is om de eraan toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten geheel of gedeeltelijk uit te oefenen, zal deze onderworpen zijn aan toekomstige verwatering van dividendrechten. Ter illustratie van de verwatering van het eigendomsrecht en de stemrechten in de Emittent die een Aandeelhouder zou kunnen lijden in de context van het bovenstaande, zie hieronder.<sup>1</sup>

Aangezien Bevoorrechte Aandelen recht geven op een vast jaarlijks prioriteitsdividend en op een vast prioriteitsdividend (gelijk aan hun uitgifteprijs) in geval van vereffening, zou dit impliceren dat de houders van Bevoorrechte Aandelen niet zullen worden beïnvloed door toekomstige verwatering in dividendrechten en worden minder beïnvloed door financiële verwatering als zij niet inschrijven op de Nieuwe Aandelen dan de houders van Gewone Aandelen zullen zijn als zij niet inschrijven op de Nieuwe Aandelen.

De verwatering (in procenten) van de aandeelhouders die niet enige van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, kan als volgt worden berekend:

$$\frac{(S-s)}{S}$$

S = totaal aantal Aandelen na de verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten gevolge van de Aanbieding, i.e. maximum 22.993.248

s = totaal aantal Aandelen voor de verhoging van het maatschappelijk kapitaal ten gevolge van de Aanbieding, i.e. 21.350.874

Ervan uitgaand dat een Aandeelhouder, die voorafgaand aan de Aanbieding 1% heeft van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent, (i) niet inschrijft op de Nieuwe Aandelen, (ii) 50% van zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefent, of (iii) 100% van zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefent, dan zal dergelijke Aandeelhouder zijn deelname in het maatschappelijk kapitaal zien verminderen zoals hieronder weergegeven:

	Verwatering in %	Eigendom in %	Stemrechten in %
Voorafgaand aan de Uitgifte van Nieuwe Aandelen	n.v.t.	1%	1%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen, wanneer hij niet inschrijft	7,1%	0,93%	0,93%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen als hij 50% van zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefent	3,6%	0,96%	0,96%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen als hij 100% van zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefent	0%	1%	1%

<sup>1</sup> Merk op dat deze berekening niet helemaal correct is, gezien het feit dat het geen rekening houdt met het vaste en begrensde jaarlijkse prioriteitsdividend verbonden aan de Bevoorrechte Aandelen. Desalniettemin, gezien het beperkte aantal Bevoorrechte Aandelen, is de impact van hun vaste en begrensde jaarlijkse prioriteitsdividend op de berekening beperkt.

	<p><i>Financiële gevolgen</i></p> <p>De Bevoorrechte Aandelen en Gewone Aandelen zullen gelijk worden behandeld voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten, ondanks het feit dat zij verschillende economische rechten hebben. Het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten dat vereist is om in te schrijven op één Nieuw Aandeel wordt daarom bepaald op basis van het totale aantal uitstaande Gewone Aandelen en het totale aantal uitstaande Bevoorrechte Aandelen en is hetzelfde voor houders van Gewone Aandelen en houders van Bevoorrechte Aandelen.</p> <p>Aandeelhouders die beslissen om niet al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen (hetzij volledig, hetzij gedeeltelijk) moeten rekening houden met het risico van financiële verwatering van hun portefeuille. Zulk risico is het gevolg van het feit dat de Aanbieding gebeurt tegen een Uitgifteprijs lager dan de marktprijs van de Gewone Aandelen. Theoretisch zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten 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> <p>Een Aandeelhouder die een Bevoorrecht Aandeel bezit en die er niet in slaagt de toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, kan onderworpen zijn aan een financiële verwatering van zijn portefeuille. Een dergelijk risico is een gevolg van het feit dat het Aanbod geprijsd is aan een Uitgifteprijs lager dan de marktprijs van het Gewone Aandeel. Aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen niet op een gereguleerde markt zullen worden toegelaten, kunnen houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen meer moeite hebben om hun rechten te verkopen of Onherleidbare Toewijzingsrechten van dezelfde klasse van Bevoorrechte Aandelen te verkrijgen dan de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Gewone Aandelen om het ronde aantal Nieuwe Aandelen te verkrijgen in overeenstemming met het Ratio. Vandaar dat de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten met betrekking tot Bevoorrechte Aandelen een groter risico lopen om financiële verwatering te ondergaan dan de houders van Gewone Aandelen.</p>
<p><b>E.7</b></p>	<p><b><u>Verwachte kosten aangerekend aan de belegger door de emittent of de aanbieder</u></b></p> <p>Niet van toepassing. De Emittent en de Underwriters zullen de beleggers geen kosten aanrekenen voor een inschrijving op de Aanbieding. Beleggers moeten zichzelf informeren over de kosten die hun financiële instellingen hen zouden kunnen aanrekenen.</p>