Cofinimmo
together in real estate

Kapitaalverhoging met voorkeurrecht

FLASH INVEST
April 2015

Promotioneel document

BNP PARIBAS FORTIS | De bank en verzekering voor een wereld in verandering

Kapitaalverhoging

Van 22 april (9 u.) tot en met 6 mei (16 u.) 2015

95 EUR per nieuw gewoon aandeel

1 nieuw gewoon aandeel voor 6 voorkeurrechten onthecht van de gewone aandelen (coupon nr. 25)

ISIN-code
van het nieuwe aandeel: BE0003593044
van coupon nr. 25: BE0970137403

Blootstelling aan aandelenrisico's

Defensief tot agressief profiel

Kenmerken van het aanbod

- ✔ Openbare aanbieding tot inschrijving op 3.004.318 nieuwe gewone aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van maximaal 285.410.210 EUR.
- ✔ Elke aandeelhouder van Cofinimmo krijgt één statutair bevoorrecht inschrijvingsrecht toegekend per gewoon en bevoorrecht aandeel*. Het is niet mogelijk om de posities in voorkeurrechten voor gewone aandelen en voorkeurrechten voor bevoorrechte aandelen te combineren om het vereiste aantal voorkeurrechten te bekomen om in te schrijven op een nieuw gewoon aandeel.
- ✔ De voorkeurrechten voor de gewone aandelen zullen worden verhandeld op Euronext Brussels. De voorkeurrechten voor de bevoorrechte aandelen zullen op geen enkele markt verhandeld worden en er zal gedurende de inschrijvingsperiode geen gereglementeerde markt zijn voor deze rechten.
- ✔ Inschrijvingsperiode met voorkeurrechten: van 22 april (9 u.) tot en met 6 mei (16 u.) 2015 op Euronext Brussels. De resultaten van de inschrijving met voorkeurrechten worden gepubliceerd op 7 of 8 mei 2015.
- ✔ Inschrijvingsverhouding: 1 nieuw gewoon aandeel Cofinimmo voor 6 voorkeurrechten.
- ✔ Voorkeurrecht van de gewone aandelen vertegenwoordigd door coupon nr. 25 van de bestaande gewone aandelen.
- ✔ Inschrijvingsprijs: 95 EUR per nieuw gewoon aandeel.
- ✔ Betaling en levering van de nieuwe gewone aandelen gaat door op 12 mei 2015.
- ✔ Verkoop van de niet-uitgeoefende voorkeurrechten: de verkoop van de scrips (die de voorkeurrechten vertegenwoordigen die niet uitgeoefend zijn aan het einde van de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht) vindt plaats op 7 of 8 mei 2015 in de vorm van een versnelde private plaatsing bij institutionele beleggers. Behalve wanneer deze lager dan 0,01 EUR is, zal de eventuele opbrengst van deze verkoop ter beschikking worden gesteld van de houders van niet-uitgeoefende rechten in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in het Prospectus.

Beschrijving van Cofinimmo

Cofinimmo - opgericht in 1983 - is vandaag de belangrijkste genoteerde vastgoedgroep in België gespecialiseerd in gebouwen bestemd om te verhuren en prominent aanwezig op de Europese markt.

De vennootschap heeft een ruime portefeuille van om en bij de 3,2 miljard euro, met vastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, goed voor een totale oppervlakte van 1 780 000m². De groep speelt in op demografische tendensen en is voornamelijk actief in de kantoor- (41%) en zorgvastgoedsector (40%), alsook in vastgoed van distributienetwerken (17%). Als onafhankelijke vennootschap past Cofinimmo de normen inzake goed bestuur en duurzaamheid strikt toe, levert diensten aan haar huurders en beschikt in Brussel over een 110-koppig team om haar patrimonium te beheren.

Cofinimmo noteert op de Euronext Brussels (BEL20) en beschikt over een fiscaal REIT-statuut in België (SIR), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische toezichthouder.

Cofinimmo noteert op Nyse Euronext Brussels. Op 31.12.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 1,7 miljard euro.

Het investeringsbeleid van het bedrijf is gericht op een hoog dividendrendement en een kapitaalsbescherming op lange termijn, en is zowel bestemd voor institutionele als particuliere beleggers.

Kenmerken van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap

Cofinimmo is een naamloze vennootschap en Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV) opgericht op 29 december 1983 naar Belgisch recht. Cofinimmo wordt gereglementeerd door de Wet van 12 mei 2014 (de GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (het GVV-Besluit). Beide hebben betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen en vormen samen de "GVV-Wetgeving".

Een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die kiest voor vastgoedbeleggingen met de volgende belangrijke kenmerken:
- diversificatie van het vastgoed;
- boeking van de gebouwen op basis van hun reële waarde, trimestrieel bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige;
- plaatsing en notering op de beurs van minimaal 30% van de aandelen;
- verplichting om minstens 80% van zijn gecorrigeerd resultaat uit te keren;
- schuldgraad beperkt tot 65% (van de activa).

Redenen voor het aanbod

De netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging - 280.998.274 EUR indien er volledig wordt op ingeschreven op het bedrag- zullen worden toegewezen aan de reeds door Cofinimmo geplande investeringen voor 2015 tot 2017. Deze fondsen moeten Cofinimmo ook toelaten haar balansstructuur te versterken om zo groei na te streven in het kader van haar geplande investeringsprogramma 2015-2017 (Dit bedraagt voor 2015-2017 250 miljoen EUR) en de strategische prioriteiten die de groep voor zichzelf heeft gesteld.

Om een efficiënt cashbeheer te vergemakkelijken zullen de netto-opbrengsten van de transactie initieel worden gebruikt om gedeeltelijk en tijdelijk de bankkredieten terug te betalen. Cofinimmo's doel op lange termijn is om een Schuld Ratio (i.e. het wettelijke ratio berekend ingevolge GVV-Wetgeving als financiële en andere schulden gedeeld door het totaal der activa) van maximum 50% aan te houden.

Dividendbeleid

Dividenden kunnen enkel worden uitgekeerd indien volgend op de beslissing tot en uitkering 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.

De uitkering van een dividend door de emittent aan haar aandeelhouders is een verplichting onder de Belgische GVV-Wetgeving. De emittent moet in dat opzicht ten minste 80% van een bedrag uitkeren, te berekenen krachtens de Belgische GVV-Wetgeving. Dit bedrag komt in essentie overeen met de courante cashflow (bijgevolg geen rekening houdend met de wijziging qua reële waarde van investeringsgoederen en bepaalde andere niet-cash elementen die inbegrepen zijn in het netto courant resultaat).

Alle gewone aandelen hebben in gelijke mate deel in de winst van de emittent. Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2015, zal de Raad van bestuur een dividend van 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel voor het boekjaar 2014 voorstellen, wat overeenkomt met een brutorendement van 6,1% ten opzichte van de gemiddelde koers van de gewone aandelen tijdens het boekjaar 2014. Anderzijds is het dividend van de bevoorrechte aandelen, overeenkomstig de statuten van de emittent, vastgelegd op 6,37 EUR bruto.

De nieuwe gewone aandelen zullen niet gerechtigd zijn tot een dividend voor het boekjaar 2014.
Zij zullen recht geven op een dividend voor het boekjaar 2015, dat wordt toegekend door de algemene vergadering van aandeelhouders van 2016, pro rata temporis berekend vanaf de 12 mei 2015 tot 31 december 2015.

Voornaamste risico's

Elke belegging in aandelen houdt, per definitie, risico's in. Deze rubriek van de Flash Invest geldt als aanvulling bij en verwijst naar het overeenstemmende gedeelte van het Prospectus en de samenvatting ervan. Deze rubriek heeft als doel bepaalde risico's te bespreken met betrekking tot de markt, de vastgoedportefeuille, het financieel beheer, de regelgeving, en de nieuwe aandelen en de voorkeurrechten. De lijst met risico's die hieronder wordt weergegeven, is niet limitatief.

Het deel **'Risico's' op pagina 11 en volgende van het registratiedocument en pagina 4 en volgende van de verrichtingsnota**, beschrijft uitvoerig alle risico's die hieronder worden beschreven, samen met de andere risico's. Voor elke beleggingsbeslissing worden de beleggers verzocht aandachtig deze gedetailleerde beschrijving van de risico's door te nemen, net zoals de andere informatie die in het Prospectus is opgenomen.

1. Voornaamste risico's eigen aan Cofinimmo en de sector

- **Verslechtering van de economische conjunctuur ten opzichte van de huidige situatie** kan een negatieve invloed hebben op de huuraanvraag, de bezettingsgraad en de huurprijzen waartegen de gebouwen herverhuurd kunnen worden. Dit kan zelfs een negatieve herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium met zich meebrengen.
- **Ongeschikte keuze van investeringen of ontwikkelingen kan leiden tot:**
  - een verandering van het inkomstenprofiel van de Groep.
  - een gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod op de markt en bijgevolg huurleegstand.
  - Het niet halen van verwachte rendementen.
- **Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen** zullen een negatieve invloed hebben op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad. Op 31 december 2014 zou een waardevariatie van 1% een impact van ongeveer 31,99 miljoen EUR op het nettoresultaat en van ongeveer 1,78 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad (vergeleken met 33,47 miljoen EUR en 1,90 EUR op 31 december 2013). Ze zou eveneens een impact van ongeveer 0,44% op de schuldgraad hebben gehad (vergeleken met 0,44% op 31 december 2013).
- **Verminderde solvabiliteit/faillissement van de klanten** kan leiden tot:
  - een verlies van huurinkomsten;
  - onverwachte huurleegstand;
  - commerciële kosten voor het herverhuren;
  - herverhuur tegen een lagere prijs/toekenning van huurvrije periodes en stimulansen (kantoren).
- **Wijziging van het sociale zekerheidsstelsel voor zorgvastgoed**: verminderde subsidies voor de uitbaters vanwege de sociale zekerheid die niet gecompenseerd worden door de tussenkomst betaald door de bewoners of door de private verzekeraars voor vastgoed kan leiden tot:
  - een impact op de solvabiliteit van de uitbaters van rusthuizen;
  - een moeilijkere en duurdere toegang tot kredieten;
  - een beperkte liquiditeit.
- **(Toekomstige) marktrenteschommelingen kunnen leiden tot**:
  - een herwaardering van de financiële instrumenten;
  - een ongunstige impact op de financiële kosten;
  - een negatieve invloed op de nettoactiefwaarde en op het resultaat van de periode;
  - een daling van de rating van de Groep met een ongunstige weerslag op de financieringskost en liquiditeit;
  - een negatieve invloed onder IAS 39 en op het resultaat van de periode (in 2014 heeft Cofinimmo, gezien de aanhoudende lage rente, de FLOOR-opties geannuleerd tot het einde van 2017; de totale kost van de herstructurering bedroeg 57 miljoen EUR, geboekt onder de resultatenrekening van 31 december 2014).
- **Niet hernieuwing of opzegging van financiële contracten** kan een negatieve invloed hebben op de liquiditeit.
- **Volatiliteit van de aandelenkoers** kan leiden tot een moeilijkere toegang tot nieuw kapitaal.

2. Risico's verbonden aan de nieuwe aandelen en voorkeurrechten

- **Risico op kapitaalverlies**: de belegger moet beseffen dat hij zijn belegde kapitaal gedeeltelijk kan verliezen en dat hij zijn kapitaal volledig kan verliezen in het extreme geval van een faillissement van Cofinimmo.
- **De marktprijs van de voorkeurrechten of aandelen kan op een negatieve wijze worden aangetast** door de verkoop van een substantieel aantal voorkeurrechten of aandelen op de openbare markten, of de perceptie dat dergelijke verkopen kunnen plaatsvinden.
- **De voorkeurrechten met betrekking tot bevoorrechte aandelen zullen niet worden verhandeld op enige beurs** en er zal geen georganiseerde markt zijn voor zulke rechten gedurende de Inschrijvingsperiode voor de voorkeurrechten. Houders van voorkeurrechten met betrekking tot bevoorrechte aandelen kunnen bijgevolg moeilijkheden ondervinden om hun rechten te verkopen of voorkeurrechten van dezelfde klasse van bevoorrechte aandelen te verwerven.

- **De marktprijs van de aandelen kan volatiel zijn en kan dalen**, wat ertoe kan leiden dat de aandeelhouders hun aandelen niet kunnen verkopen aan een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de uitgifteprijs of aan een redelijke prijs.
- **Er is geen enkele zekerheid dat er zich een handelsmarkt voor de voorkeurrechten zal onwikkelen** en als een markt zich ontwikkelt, kan de marktprijs voor de voorkeurrechten onderhevig zijn aan een grotere volatiliteit dan de marktprijs voor de aandelen.
- **Bestaande aandeelhouders zullen een verwatering ervaren ten gevolge van het aanbod als zij hun voorkeurrechten niet volledig uitoefenen of niet volledig kunnen uitoefenen**.
- **Niet-uitoefening van de voorkeurrechten tijdens de inschrijvingsperiode voor de voorkeurrechten zal resulteren in de nietigheid en ongeldigheid van dergelijke voorkeurrechten**.
- **In bepaalde omstandigheden kan de terugtrekking van de inschrijving tot gevolg hebben dat niet kan worden gedeeld in de Netto Scrips Opbrengsten en kan het daarnaast andere negatieve financiële gevolgen hebben**.
- **De herroeping van het aanbod krachtens een beslissing van de emittent zal ertoe leiden dat de voorkeurrechten en Scrips nietig en ongeldig zijn**.
- **Een substantiële daling van de markprijs van de aandelen kan ertoe leiden dat de voorkeurrechten waardeloos worden**.
- **Investeerders horen geen onterecht vertrouwen te hechten aan de vooruitkijkende prognose met betrekking tot het boekjaar 2015, aangezien zulke informatie materieel kan verschillen van de eigenlijke resultaten voor die periode**.
- **Iedere verkoop, aankoop of uitwisseling van nieuwe aandelen kan onderworpen zijn aan de taks op beursverrichtingen**.

3. Risico op belangenconflicten

BNP Paribas Fortis SA/NV levert financiële diensten aan de emittent met betrekking tot het aanbod. Bovendien heeft BNP Paribas Fortis SA/NV krediet- en derivatenovereenkomsten gesloten met de emittent. Daarenboven heeft BNP Paribas Fortis SA/NV in het verleden investment-, bank- en adviesdiensten kunnen verlenen, of zij kan deze verlenen, aan de emittent en de Cofinimmo Groep, voor dewelke zij gangbare vergoedingen en kostenvergoedingen heeft gekregen. BNP Paribas Fortis SA/NV kan 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.

Voor welke belegger ?

Dit financieel instrument is meer bepaald bestemd voor ervaren beleggers met een **defensief tot agressief profiel**. Wij raden u aan om enkel in dit product te beleggen indien u een goed inzicht hebt in de kenmerken daarvan en meer bepaald de risico's die eraan verbonden zijn.

BNP Paribas Fortis zal moeten nagaan of u voldoende kennis en ervaring met dit product hebt. Indien dit product niet geschikt is voor u, moet de bank u hiervan op de hoogte stellen.
Als de bank u in het kader van haar beleggingsadvies een product aanraadt, moet ze nagaan of dit product op grond van uw kennis van en ervaring met dit product, uw beleggingsdoelstellingen en financiële situatie geschikt is.

Meer informatie over de verschillende risicoprofielen vindt u op www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Uw beleggersprofiel.

Alvorens zelf in te schrijven, wordt elke belegger aangeraden om kennis te nemen van de inhoud van het Prospectus en meer bepaald van het gedeelte 'Risicofactoren' en onze 'Informatiebrochure - Financiële Instrumenten', beschikbaar in elk kantoor van BNP Paribas Fortis en op onze website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Nuttige info.

Fiscaliteit

Belastingstelsel voor particuliere beleggers in België
Volgens de fiscale wetgeving die momenteel van kracht is, zijn:
- de dividenden onderworpen aan 25% roerende voorheffing;
- de meerwaarden op aandelen vrijgesteld van roerende voorheffing.

De inhouding van de RV is bevrijdend voor particuliere beleggers.
De fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor latere wijzigingen.
Andere beleggerscategorieën worden verzocht zich te informeren over het belastingstelsel dat op hen van toepassing is.

Taks op beursverrichtingen
- Geen taks op beursverrichtingen bij de uitgifte van nieuwe effecten.
- 0,09% taks op beursverrichtingen bij de verkoop en aankoop van bestaande effecten (maximaal 650 EUR per verrichting).

Prospectus

Het Prospectus bestaat uit een verrichtingsnota van 20 april 2015, een registratiedocument van 31 maart 2015, een samenvatting van 20 april en de documenten opgenomen door middel van verwijzing. Al deze documenten werden opgesteld in het Engels en goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). De samenvatting van het Prospectus en het registratiedocument zijn ook beschikbaar in het Nederlands en het Frans.

Het Prospectus is gratis beschikbaar vanaf 21 april 2015, op verzoek in België
- op de maatschappelijke zetel van Cofinimmo, Woluwelaan 58, 1200 Brussel;
- bij BNP Paribas Fortis op het nr. 02 433 41 34 (NL) of 02 433 41 31 (FR).

Het Prospectus kan eveneens geraadpleegd worden vanaf dezelfde datum op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com) en op de website van BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen).

Kosten

De beleggers die wensen deel te nemen aan het aanbod kunnen een aanvraag indienen bij BNP Paribas Fortis, **zonder kosten, commissies of andere kosten**.

BNP Paribas Fortis verzekert gratis de financiële dienst in België.
Bewaring op Effectenrekening BNP Paribas Fortis: volgens het tarief dat van kracht is (zie onze brochure 'Tarifering van de voornaamste effectenverrichtingen', beschikbaar in het kantor of op de site www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen > Nuttige info.

Meer weten of inschrijven?

Dit document werd opgesteld in het kader van een **openbaar aanbod in België**.
De verkoopsbeperkingen zijn opgenomen in het Prospectus.

De inschrijvingsperiode loopt van 22 april (9 u.) tot en met 6 mei (16 u.) 2015.
De bestaande aandeelhouders die wensen deel te nemen aan de kapitaalsverhoging kunnen kosteloos een aanvraag indienen bij BNP Paribas Fortis.

Meer informatie

- in elk **BNP Paribas Fortis-kantoor**
- bij het Easy banking centre op het nr. **02 433 41 34**
- op de website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen

Waarschuwing

Dit is een promotioneel document, opgesteld en verspreid door BNP Paribas Fortis NV. Het bevat geen beleggingsadvies en geen beleggingsonderzoek.
Dit document is dus niet opgesteld conform de bepalingen met betrekking tot de bevordering van onafhankelijk onderzoek op beleggingsgebied en is niet onderworpen aan het verbod tot handelen voorafgaand aan de verspreiding van onderzoek op beleggingsgebied. Hoewel BNP Paribas Fortis NV alle nodige maatregelen heeft genomen om de juistheid van de informatie in dit document te garanderen, kunnen noch BNP Paribas Fortis NV noch enige met haar verbonden persoon aansprakelijk worden gesteld voor enige schade of kosten, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks, die voortvloeien uit dit document of enige investeringsbeslissing gebaseerd op dit document, tenzij dit document misleidende, onjuiste of, ten aanzien van het Prospectus, inconsistente informatie bevat.

Deze advertentie en het document waarin deze zich bevindt zijn niet bestemd voor verspreiding, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de Verenigde Staten van Amerika (met inbegrip van haar territoria en bezittingen, enige staat van de Verenigde Staten van Amerika en het District van Columbia) (de "Verenigde Staten"), Australië, Canada of Japan. Deze advertentie is geen, of vormt geen onderdeel van, een aanbod om te verkopen, of verzoek tot kopen van enige effecten in de Verenigde Staten of andere uitgesloten territoria. De effecten van Cofinimmo NV werden niet en zullen niet worden geregistreerd overeenkomstig de US Securities Act van 1933 (de "Securities Act") en mogen niet worden aangeboden of verkocht binnen de Verenigde Staten zonder registratie of een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act. Er vindt geen openbare aanbieding van effecten plaats in de Verenigde Staten.

04.2015 - Verantwoordelijke uitgever: A. Moenaert – BNP Paribas Fortis NV, Warandeberg 3 – 1000 Brussel – RPR Brussel – BTW BE 0403.199.702.