

## **RÉSUMÉ DU PROSPECTUS**

daté du 15 avril 2011

relativement aux:

**OBLIGATIONS CONVERTIBLES SENIOR NON-ASSORTIES DE SÛRETES A 3,125 % POUR UN MONTANT DE 173,3 MILLION € A ÉCHÉANCE LE 28 AVRIL 2016**

**(LES « OBLIGATIONS CONVERTIBLES »)**

**ALLOCATION IRREDUCTIBLE AUX ACTIONNAIRES EXISTANTS QUI DÉTIENNENT DES ACTIONS ORDINAIRES ET/OU PRIVILÉGIÉES DE COFINIMMO SOUS FORME D'UNE OFFRE PUBLIQUE EN BELGIQUE**

**(à la suite d'un placement privé et à une allocation provisoire (sujette à un *claw-back*) auprès d'investisseurs institutionnels en dehors des États-Unis d'Amérique conformément à la Règlementation S du U.S. Securities Act)**

**COUPON N° 19 POUR LES ACTIONS ORDINAIRES, COUPON N° 8 POUR LES ACTIONS PRIVILÉGIÉES 1, COUPON N° 7 POUR LES ACTIONS PRIVILÉGIÉES 2**

**1 OBLIGATION POUR 10 COUPONS**

**ET**

**ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET À LA COTATION SUR NYSE EURONEXT BRUSSELS DES OBLIGATIONS CONVERTIBLES**

**Cofinimmo** 

Cofinimmo SA/NV  
Boulevard de la Woluwe 58  
1200 Bruxelles  
BE 0426.184.049 RPM Bruxelles  
Société anonyme et  
société d'investissement immobilière à capital fixe (Sicafi) publique  
de droit belge  
(« **Cofinimmo** » ou l' «**Émetteur**»)

Cotation: NYSE Euronext Brussels

Le présent document (le « **Résumé** ») constitue, avec le rapport annuel de l'Émetteur 2010 approuvé par la FSMA en tant que document d'enregistrement le 29 mars 2011 (le « **Document d'Enregistrement** ») ainsi que la note d'opération en date du 15 avril 2011 (la « **Note d'Opération** ») le prospectus (le « **Prospectus** ») portant sur (i) l'allocation irréductible (l'« **Allocation Irréductible** ») d'obligations convertibles (les « **Obligations Convertibles** ») aux détenteurs existants d'Actions Ordinaires et d'Actions Privilégiées de l'Émetteur uniquement (les « **Actionnaires Existants** ») sous forme d'une offre publique en Belgique à la suite d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en dehors des États-Unis d'Amérique, conformément à la Réglementation S du U.S. Securities Act (le « **Placement Privé** ») et (ii) l'admission à la négociation et à la cotation sur Euronext Brussels des Obligations Convertibles (la « **Cotation** » et, avec l'Allocation Irréductible et le Placement Privé, l'« **Offre** »). La Note d'Opération peut être distribuée séparément des deux autres documents.

Le Document d'Enregistrement contient une description de l'Émetteur et la Note d'Opération contient une description des Obligations Convertibles et certaines informations supplémentaires concernant l'Émetteur. Le Résumé contient une synthèse des principales caractéristiques des Obligations Convertibles et de l'Offre, de même qu'une description sommaire de l'Émetteur. En cas de contradiction entre le Résumé et la Note d'Opération ou le Document d'Enregistrement, ces derniers documents prévaudront.

Le présent Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus uniquement. Le Résumé n'a pas pour objet d'être exhaustif et doit être précisé dans sa totalité par le reste du Prospectus et notamment les « *Conditions Générales des Obligations Convertibles* » de même que les « *Facteurs de Risques* ». Les mots et expressions définis dans les Conditions Générales des Obligations Convertibles ou dans d'autres parties du Prospectus ont le même sens dans ce Résumé. Le présent Résumé ne contient pas toutes les informations relatives aux Obligations Convertibles qui peuvent se révéler importantes pour les investisseurs et il doit être lu en relation avec l'intégralité du Prospectus avant de prendre toute décision en matière d'investissement.

Le Prospectus sera disponible pour les investisseurs sans frais auprès du siège social de l'Émetteur. Le Prospectus sera également disponible pour les investisseurs sans frais sur demande auprès de BNP PARIBAS Fortis au +32 (0)2 433 40 32 (français) et au +32 (0)2 433 40 31 (néerlandais), et KBC Securities au +32 (0)3 283 29 70 (néerlandais) ou +32 (0) 800 92 020 (français). Sous réserve de certaines conditions, le présent Prospectus est également disponible sur internet sur le site internet suivant: [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

L'Émetteur ne peut être tenu responsable, en droit civil sur le seul fondement du présent Résumé ou d'une traduction de celui-ci, à moins que le contenu ne soit trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu avec d'autres parties du présent Prospectus. La Note d'Opération et le Résumé ont été rédigés en anglais et traduits en néerlandais et en français. L'Émetteur est responsable de la cohérence entre les versions anglaise, néerlandaise et française. S'agissant de l'offre publique en Belgique et de l'admission à la négociation et la cotation des Obligations Convertibles sur Euronext Brussels, la version anglaise prévaudra en cas d'incohérence entre les versions en langues différentes compte tenu du fait qu'il s'agit de la seule version qui lie les parties. Si une action relative à des informations contenues dans le Prospectus est engagée devant un tribunal, l'investisseur requérant peut, en vertu de la législation applicable, être tenu de supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

**Toute décision d'investir dans les Obligations Convertibles doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.**

## 1. Facteurs de Risque

Le Résumé décrit succinctement les principaux facteurs de risque potentiels concernant l'Émetteur et les Obligations Convertibles. Une description complète des risques est énoncée dans le Chapitre (*Gestion des Risques*) du Document d'Enregistrement et dans la Section 1 (*Facteurs de Risque*) de la Note d'Opération.

Les investisseurs doivent examiner attentivement les facteurs de risque suivants, de même que les autres informations contenues dans le Prospectus, avant de prendre toute décision d'investissement concernant les Obligations Convertibles. Dans le cas où un quelconque risque visé ci-dessous venait à se produire, les activités, les perspectives futures, les conditions financières et/ou les résultats d'exploitation de l'Émetteur pourraient être affectés de manière négative, ce qui pourrait avoir un impact sur le cours de négociation ou la valeur des Obligations Convertibles et des Actions Ordinaires.

### 1.1 Risques relatifs à l'Émetteur et à son activité

Les risques principaux relatifs à l'Émetteur qui pourraient affecter de manière négative les activités de l'Émetteur, les perspectives futures, les conditions financières et/ou les résultats d'exploitation sont indiqués dans le Document d'Enregistrement et sont repris ci-dessous:

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTEL	FACTEURS ET MESURES DE MITIGATION <sup>1</sup>
<b>Dégradation de la conjoncture économique par rapport à la situation existante</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Influence négative sur la demande et le taux d'occupation des surfaces ainsi que sur les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles.</li> <li>Révision négative de la valeur du patrimoine immobilier.</li> </ol>	<p>Les maisons de repos et cliniques, le portefeuille Pubstone (cafés loués à long terme à AB InBev) et les Partenariats Public-Privé (au total 45 % du portefeuille sous gestion) ne sont pas ou peu sensibles aux variations de la conjoncture économique générale. (1,2). Durée moyenne pondérée des baux longue (11,5 ans au 31.12.2010). (1,2)</p> <p>Présence de ±40 % de locataires appartenant au secteur public dans le secteur des bureaux.</p>
<b>Choix inadéquat d'investissements ou de développements</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Modification du potentiel de revenus de la société.</li> <li>Inadéquation avec la demande sur le marché et, par conséquent, vide locatif.</li> <li>Rendements attendus non atteints.</li> </ol>	<p>Analyse stratégique et du risque ainsi que <i>due diligence</i> technique, administrative, juridique, comptable et fiscale effectuées avant chaque acquisition. (1,2,3).</p> <p>Valorisations internes et externes (expertise indépendante) effectuées de chaque bien immobilier à acquérir ou céder. (1,2,3).</p> <p>Commercialisation des projets de développement avant acquisition. (1,2,3).</p> <p>Expérience du management. (2)</p>
<b>Pipeline de développements pour compte propre excessif</b>	Incertitude sur les recettes futures.	Activité limitée à maximum 10 % de la <i>juste valeur</i> du portefeuille.
<b>Gestion défailante des grands travaux</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Non-respect du budget et timing.</li> <li>Augmentation des coûts et/ou diminution des revenus; impact négatif sur la rentabilité des projets</li> </ol>	<p>Équipe interne de <i>Projet Management</i> spécialisée. (1,2)</p> <p>Conseillers externes spécialisés et sélectionnés avec soin pour des projets de plus grande taille. (1,2)</p>
<b>Variation négative de la</b>	Impact négatif sur le résultat	Patrimoine immobilier valorisé par des experts

<sup>1</sup> La référence numérotée dans les facteurs et mesures de mitigation établit le lien avec l'impact potentiel de chaque risque.

<b><i>juste valeur des immeubles</i></b>	net, l'actif net, le <i>ratio d'endettement</i> et la capacité à assurer les dividendes.  (Au 31.12.2010, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de €30,42 millions sur le résultat net et de l'ordre de €2,05 sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait également eu un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,50 %).	indépendants selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices.  Politique d'endettement clairement définie et prudente.  Stratégie d'investissement orientée vers des actifs de qualité et offrant des revenus stables.  Portefeuille multi-actifs sujet à différentes tendances de valorisation pouvant se compenser.  Actif principal représentant seulement 4,7 % du portefeuille.  Résultat reporté des années antérieures conséquent.
<b><i>Vacance locative (non occupation) des immeubles</i></b>	1. Perte de revenus locatifs.  2. Niveaux des loyers revus à la baisse.  3. Frais commerciaux majorés pour attirer de nouveaux locataires, impactant les résultats.  4. Baisse de valeur des immeubles.	Gestions commerciale et immobilière (pro)actives par des équipes de location et de <i>Property Management</i> internes. (1,3)  Durée moyenne des baux élevée (11,5 ans) avec max. 10 % arrivant à échéance lors d'une seule année. (1,2,4)  Préférence donnée aux baux de longue durée: les immeubles de bureau sont si possible loués à moyen voire long terme; les maisons de repos à très long terme (27 ans en Belgique, 12 ans en France); les pubs pour une durée initiale de min. 23 ans; les taux d'occupation des maisons de repos et des pubs s'élèvent à 100 %. (1,2,4)  Qualité des locataires (voir plus loin). (1,4)
<b><i>Frais de maintenance</i></b>	Diminution des résultats.	La quasi-totalité des baux pour les maisons de repos sont des contrats <i>triple net</i> ; pour les pubs, les obligations d'entretien sont limitées.  Pour les bureaux, politique de maintenance périodique stricte, effectuée par des sociétés spécialisées.
<b><i>Usure et dégradation des immeubles</i></b>	Obsolescence architecturale ou technique et par conséquent attrait commercial réduit.	Politique de remplacement d'équipements systématique à long terme.  Rénovation régulière des immeubles pour qu'ils restent attractifs.  Politique de rotation du portefeuille.
<b><i>Destruction des immeubles</i></b>	Activité interrompue et par conséquent perte du locataire et revenus locatifs diminués.	Portefeuille assuré pour une valeur totale de reconstruction de €1,80 milliards <sup>2</sup> , terrain compris, i.e. 115 % vs. la juste valeur correspondante.  Couverture prise contre les vacances locatives occasionnées par calamités.  Assurance prise pour la responsabilité civile découlant de la qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage.

<sup>2</sup> Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantiers ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (c'est-à-dire pour les maisons de repos en Belgique et en France, les cafés du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux) ni celles relatives aux contrats de location-financement. La prime d'assurance correspondante est de € 0, 6 million.

<b><i>Solvabilité réduite / Faillite des clients</i></b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perte de revenus locatifs.</li> <li>2. Vide locatif inattendu.</li> <li>3. Frais commerciaux exposés pour relouer.</li> <li>4. Relocation à un prix inférieur.</li> </ol>	<p>Qualité des locataires : les 2 premiers clients de bureaux appartiennent au secteur public. (2)</p> <p>Avant acceptation d'un nouveau client, analyse du risque de crédit demandée à une agence de <i>rating</i> externe. (2)</p> <p>Avance/garantie bancaire correspondant à 6 mois de loyer généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public. (1)</p> <p>Les loyers sont payables anticipativement (mensuellement/trimestriellement/annuellement) + provision trimestrielle en couverture des charges locatives et taxes qui incombent au Groupe mais refacturables contractuellement aux locataires. (1)</p> <p>Les risques de solvabilité sur une maison de repos individuelle sont mutualisés au sein du groupe exploitant. (2,3)</p> <p>Les opérateurs des maisons de repos, tant en Belgique qu'en France, reçoivent, en vertu de leurs permis d'exploitation, une partie importante de leurs revenus directement des organismes de sécurité sociale; Cofinimmo investit principalement dans des lits médicalisés agréés. (1,2,3)</p> <p>Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,089 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2010.</p>
<b><i>Poids prépondérant des plus importants locataires</i></b>	Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ.	<p>Base de clientèle diversifiée, Cofinimmo compte 325 clients au total dont le client le plus important représente &lt;15 %, et le deuxième plus important appartient au secteur public et est réparti sur 8 immeubles.</p> <p>Nombre d'opérateurs de maisons de repos très diversifié (9).</p>
<b><i>Non renouvellement de bail, contrairement aux attentes, et rupture de bail avant terme</i></b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vacance locative.</li> <li>2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif.</li> <li>3. Réversion négative des loyers.</li> </ol>	<p>Gestions commerciale et immobilière (pro)actives. (1,2,3)</p> <p>Contacts permanents de l'équipe commerciale interne avec les agences immobilières. (1)</p> <p>Tous les baux prévoient une indemnité en cas de départ prématuré. (2)</p>
<b><i>Non respect du régime sicafi</i></b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perte de l'agrément comme Sicafi et du régime de transparence fiscale y attaché (exemption d'impôt sur le revenu au niveau de la Sicafi/taxation au niveau des actionnaires).</li> <li>2. Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits.</li> </ol>	Professionnalisme des équipes en veillant au respect rigoureux des obligations.
<b><i>Non respect du régime SIIC</i></b>	Perte du régime de transparence fiscale.	Professionnalisme des équipes en veillant au respect rigoureux des obligations.
<b><i>Modification défavorable du régime sicafi ou SIIC</i></b>	Baisse des résultats ou de la valeur d'actif net.	<p>Contact régulier avec les autorités publiques.</p> <p>Participation à des associations et fédérations</p>

		représentatives du secteur.
<b>Modifications de la réglementation urbanistique ou environnementale</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Augmentation des frais à exposer pour maintenir le bien en état d'exploitation.</li> <li>2. Effet défavorable sur la capacité du Groupe d'exploiter un immeuble.</li> <li>3. Diminution de la juste valeur de l'immeuble.</li> </ol>	Politique active de performance énergétique et environnementale des bureaux, devant la législation dans la mesure du possible.
<b>Modification du régime de sécurité sociale pour les maisons de repos/cliniques: réduction des subventions de la sécurité sociale aux exploitants non compensée par une augmentation des prix payés par les résidents ou par l'intervention d'assurances privées</b>	Impact sur la solvabilité des opérateurs de maisons de repos.	<p>Analyse de solvabilité annuelle des opérateurs sur base d'un reporting financier régulier.</p> <p>Suivi de l'évolution des réglementations.</p> <p>Démographie favorable.</p>
<b>Marchés financier et bancaire défavorables à l'immobilier et/ou à Cofinimmo</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Accès au crédit entravé et renchéri.</li> <li>2. Liquidité réduite.</li> </ol>	<p>Politique de financement rigoureuse (1,2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; diversification des sources de financement;</li> <li>&gt; pool bancaire stable, étendu et doté de bonnes notations financières;</li> <li>&gt; étalement équilibré des échéances dans le temps.</li> </ul> <p>Couverture complète du programme de billets de trésorerie. (1)</p> <p>Maintien d'un volant de disponibilités sur lignes de crédit confirmées suffisant pour couvrir les débours opérationnels /d'acquisition/de construction à moyen terme et de refinancement à court terme. (1,2)</p>
<b>Insolvabilité de contreparties financière ou bancaire</b>	Impact négatif sur les résultats.	<p>Nombre diversifié de contreparties bancaires dotées de bonnes notations financières.</p> <p>Excédents de trésorerie servent généralement au remboursement immédiat de la dette financière.</p>

<b>Variation des taux d'intérêt (futurs)</b>	<p>1. Revalorisation des instruments financiers<sup>3</sup>.</p> <p>2. Impact défavorable sur les charges financières.</p> <p>3. Effet négatif sur la valeur d'actif net et sur le résultat de la période.</p>	<p>La quasi-totalité de la dette est contractée à taux flottant ou conversion immédiate du fixe en flottant.</p> <p>Taux d'intérêt sécurisés sur un horizon roulant de minimum 3 ans de minimum 50 % de la dette.</p> <p>Utilisation d'instruments dérivés (<i>Interest Rate Swaps</i> et des options <i>CAP</i> et <i>FLOOR</i>), pour maintenir le taux d'intérêt dans un corridor entre un taux minimal et un taux maximal. (1,2,3)</p> <p>(En 2011, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2010, et en tenant compte des instruments de couverture mis en place pour l'année 2011, une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt de 0,5 % n'entraînerait aucune modification significative du coût de financement).</p>
<b>Risque de déflation</b>	Impact négatif sur les revenus locatifs.	Les baux prévoient le plus souvent que le nouveau loyer ne peut être inférieur soit au loyer précédent soit au loyer de la première année du bail.
<b>Non respect du ratio d'endettement SICAFI</b>	Non respect de la législation sur les Sicafis et sanctions conséquentes.	Politique financière et d'endettement prudente et surveillance continue.
<b>Non respect du ratio loan-to-value</b>	Annulation/résiliation des conventions de crédit ou remboursement anticipé	<p>Politique financière et d'endettement prudente et surveillance continue.</p> <p>Délai de 6 mois pour revenir en dessous du ratio de 57,5 % convenu avec les banques.</p>
<b>Risque de change</b>	Perte de valeur des investissements et cash flows.	Tous les investissements sont réalisés en euros, de même que les revenus et charges.
<b>Volatilité du cours de l'action</b>	Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux.	<p>Rigueur dans la gestion des éléments internes à la société pouvant négativement influencer le cours de Bourse.</p> <p>Communication fréquente avec les actionnaires et diffusion d'informations financières prévisionnelles.</p>
<b>Réserves statutaires négatives</b>	Incapacité à distribuer les dividendes futurs (équivalents aux années antérieures).	<p>Reclassification des primes d'émission (c'est-à-dire pour 2010 à hauteur de €214,09 millions – sous réserve de l'approbation de l'AGE du 29.03.2011).</p> <p>Requalification des réserves indisponibles vers les autres réserves (disponibles).</p>

## 1.2 Risques relatifs aux Obligations Convertibles

Une description complète des risques relatifs aux Obligations Convertibles est reprise dans la Section 1 de la Note d'Opération. Ces risques peuvent être résumés comme suit:

<sup>3</sup> Les instruments dérivés sur taux d'intérêt étant évalués à valeur de marché.

***Les Obligations Convertibles sont des titres d'emprunt complexes qui peuvent s'avérer ne pas être un investissement adapté à tous les investisseurs.***

Chaque investisseur potentiel dans les Obligations Convertibles doit déterminer l'opportunité dudit investissement à la lumière de sa propre situation. Un investisseur potentiel ne doit pas investir dans les Obligations Convertibles à moins qu'il ne dispose de l'expertise pour évaluer la manière dont les Obligations Convertibles performeront face à des conditions changeantes, les effets consécutifs sur la valeur des Obligations Convertibles et l'impact que l'investissement aura sur le portefeuille d'investissement potentiel global de l'investisseur.

***L'Émetteur peut se trouver dans l'incapacité de rembourser les Obligations Convertibles.***

L'Émetteur peut se trouver dans l'impossibilité de rembourser les Obligations Convertibles à leurs dates d'échéance ou suite à un cas de défaut. La capacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations Convertibles dépendra de la situation financière de l'Émetteur au moment du remboursement demandé. L'incapacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations Convertibles peut entraîner un cas de défaut en vertu des conditions d'une autre dette en cours.

***Il n'existe pas de marché actif pour les Obligations Convertibles et il est possible qu'aucun marché ne se développera.***

Les Obligations Convertibles sont des nouveaux titres qui sont susceptibles de ne pas être distribuées à grande échelle et pour lesquelles il n'existe actuellement aucun marché d'échange actif. Au cas où les Obligations Convertibles sont admises à la négociation sur Euronext Brussels après leur émission, il se peut qu'elles soient échangées à un prix inférieur à leur prix de souscription initial. Il n'est pas certain qu'un marché d'échange actif se développera.

***Les Obligations Convertibles sont exposées au taux d'intérêt du marché et à d'autres risques.***

Un investissement dans les Obligations Convertibles implique le risque que des changements ultérieurs des taux d'intérêt du marché puissent affecter défavorablement la valeur des Obligations Convertibles. La valeur de marché des Obligations Convertibles peut être affectée par la solvabilité de Cofinimmo et un certain nombre d'autres facteurs. Le prix auquel un Obligataire pourra vendre les Obligations Convertibles avant la date d'échéance peut se situer en dessous de la valeur, d'une manière qui pourrait être substantielle, du prix d'émission ou du prix d'acquisition payé par ledit acheteur.

***Les Obligations Convertibles peuvent être remboursées avant leur échéance.***

Les Obligations Convertibles peuvent être remboursées, au choix de l'Émetteur dans certaines circonstances et, en conséquence l'Émetteur peut décider de rembourser les Obligations Convertibles en circulation à des moments où les taux d'intérêt applicables peuvent être relativement faibles. Dans ces circonstances, il est possible qu'un investisseur ne puisse réinvestir le produit du remboursement dans un titre comparable dont le taux d'intérêt réel est aussi élevé que celui des Obligations Convertibles.

L'Émetteur aura le droit de rembourser les Obligations Convertibles avant leur échéance (i) si 15% au moins, du montant initial en principal des Obligations Convertibles est toujours en circulation ou (ii) si à compter du 19 mai 2014, la Valeur Paritaire (telle que définie dans les Conditions Générales et à laquelle il est fait référence dans la Section 4.2 ci-dessous) est supérieure à 151,58 € pendant une certaine période, tel que défini plus en détail dans les Conditions Générales. Les Obligations Convertibles seront remboursées à leur montant en principal, augmenté des intérêts échus mais non payés.

***L'adaptation temporaire du Prix de Conversion lors d'un Changement de Contrôle et l'option de vente des Obligataires lors d'un changement de contrôle sont soumises à l'approbation des actionnaires.***

Chaque détenteur d'Obligations Convertibles sera habilité à demander à l'Émetteur de rembourser ses Obligations Convertibles suite à la survenance d'un Changement de Contrôle de l'Émetteur (tel que défini dans la Clause 6.2.1 des Conditions Générales). En outre, le Prix de Conversion des Obligations Convertibles sera temporairement ajusté à la suite de la survenance d'un tel Changement de Contrôle. Les Obligataires doivent prendre en compte le fait que, l'exercice par l'un d'entre eux du remboursement anticipé et l'ajustement temporaire du Prix de Conversion ne sera effectif, en vertu du Code des sociétés, que si, avant la période la plus récente de (a)



la notification faite à l'Émetteur par la FSMA selon laquelle elle a été saisie d'une proposition d'offre publique d'acquisition aux actionnaires de l'Émetteur ou (b) la survenance d'un Changement de Contrôle, (i) les conditions dudit remboursement anticipé et de l'ajustement temporaire du Prix de Conversion ont été approuvées par les actionnaires de l'Émetteur lors d'une assemblée générale et (ii) ces résolutions ont été déposées auprès du greffe du tribunal de commerce de Bruxelles.

Si un Changement de Contrôle survient avant ladite approbation et ledit dépôt, les Obligataires ne seront pas habilités à exercer l'option de vente. Néanmoins, si au plus tard le 28 octobre 2011 les résolutions de Changement de Contrôle n'ont pas été approuvées par une assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur et déposées auprès du greffe du tribunal de commerce de Bruxelles, l'Émetteur remboursera les Obligations Convertibles 45 jours après à 102% du montant le plus élevé entre le montant en principal ou la juste valeur de marché des Obligations Convertibles le 28 octobre 2011, ainsi que les intérêts échus mais non payés.

***Les Actionnaires Existants subiront une dilution suite à l'Offre s'ils n'exercent pas ou n'ont pas pu exercer leurs droits d'Allocation Irréductible durant la Période d'Allocation Irréductible.***

Dans la mesure où un Actionnaire Existant n'exerce pas ses droits d'Allocation Irréductible aux fins de souscrire aux Obligations Convertibles, la quote-part du capital et des droits de vote dudit Actionnaire Existant risquent d'être dilués et le pourcentage que cet actionnaire détient dans le capital social de l'Émetteur avant l'émission de nouvelles Actions Ordinaires sera réduit en conséquence en cas d'exercice des Obligations Convertibles.

Un Actionnaire Existant détenant 1% du capital social de l'Émetteur et qui n'exerce pas son droit d'Allocation Irréductible, subira une dilution maximal de 9% en termes de droits de vote si toutes les Obligations Convertibles sont converties en nouvelles Actions Ordinaires.

Un Actionnaire Existant qui détient moins de 10 Coupons ou moins d'un multiple de 10 Coupons n'aura pas la possibilité de souscrire à une Obligation Convertible, ou, le cas échéant, à une Obligation Convertible supplémentaire. Compte tenu des caractéristiques de l'opération, les Coupons représentant le Droit d'Allocation Irréductible ne seront pas admis à la négociation sur un quelconque marché et les Actionnaires Existants n'auront dès lors pas la possibilité d'acheter le nombre additionnel de Coupons nécessaire pour détenir 10 Coupons ou un multiple de ce nombre. En conséquence, les Actionnaires Existants pourraient ne pas être capable de souscrire à une Obligation Convertible additionnelle qu'ils auraient autrement été en droit de souscrire s'ils détenaient le nombre requis de Coupons. Les Actionnaires Existants ne subiront pas de dilution financière de ce fait, compte tenu du fait que le Prix de Conversion initial des Obligations Convertibles comprend une prime par rapport au cours de bourse actuel des Actions Ordinaires. Cela provoquera une très faible dilution en termes de droits de vote si l'Obligation Convertible est convertie en de nouvelles Actions Ordinaires, dans la mesure où cet Actionnaire Existant sera uniquement empêché de souscrire à une Obligation Convertible (supplémentaire). La contrainte d'émettre des Obligations Convertibles à un montant nominal encore inférieur au montant nominal actuellement déterminé ne justifie pas le bénéfice pour les Actionnaires Existants d'être habilité à souscrire cette Obligation Convertible (supplémentaire).

Le nombre de coupons (représentant le droit d'Allocation Irréductible) requis pour souscrire à une Obligation Convertible a été déterminé sur la base du nombre total d'actions émises par Cofinimmo (nombre total d'Actions Ordinaires en circulation et nombre total d'Actions Privilégiées en circulation) et est le même pour les détenteurs d'Actions Ordinaires et les détenteurs d'Actions Privilégiées. Comme les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende prioritaire annuel fixe ainsi qu'à un dividende prioritaire fixe en cas de liquidation (équivalent à leur prix d'émission), cela implique que les détenteurs d'Actions Privilégiées ne subissent pas de dilution financière s'ils ne souscrivent pas aux Obligations Convertibles alors que les détenteurs d'Actions Ordinaires peuvent être légèrement affectés s'ils ne souscrivent pas aux Obligations Convertibles (pour autant que les détenteurs d'Actions Privilégiées n'aient pas à cette date converti leurs Actions Privilégiées en Actions Ordinaires). Il faut également noté que les Actions Privilégiées et les Actions Ordinaires seront traitées de la même manière en ce qui concerne le Droit d'Allocation Irréductible, malgré le fait qu'elles aient des droit économiques différents.

***Titres d'emprunt supplémentaires.***

À l'avenir, la faculté de l'Émetteur de contracter des emprunts supplémentaires peut affecter sa capacité à remplir ses obligations concernant les Obligations Convertibles (en ce compris la capacité de l'Émetteur de rembourser les Obligations Convertibles) et peut, par conséquent, affecter la valeur des Obligations Convertibles.

***Les Obligations Convertibles sont structurellement subordonnées aux obligations assorties de sûretés de l'Émetteur.***

Les Obligations Convertibles constituent des obligations directes, générales, inconditionnelles et non-assorties de sûretés de l'Émetteur qui seront, à tout moment, classées au même rang (*pari passu*) et sans préférence de rang entre elles et en tous cas de même rang que toutes autres obligations non garanties émises et à émettre par l'Émetteur. En cas de dissolution de l'Émetteur ou de procédures d'insolvabilité affectant l'Émetteur, les Obligations Convertibles seront effectivement subordonnées à tout autre endettement assorti de sûretés de l'Émetteur.

***Insolvabilité et faillite de l'Émetteur.***

L'Émetteur a été constitué en Belgique en vertu du droit belge en qualité de société commerciale, et est soumis à la législation belge en matière d'insolvabilité. Il n'existe aucune garantie que l'Émetteur ne sera pas déclaré insolvable ou en faillite.

***En cas de demande de conversion d'une Obligation Convertible, l'Émetteur est autorisé à livrer aux Obligataires des Actions Ordinaires existantes ou un montant en espèces représentant le prix de l'action au moment de cette demande, au lieu de livrer des Actions Ordinaires nouvellement émises.***

Lors de l'exercice des droits de conversion par un Obligataire, l'Émetteur peut faire le choix de satisfaire l'exercice des Droits de Conversion eu égard aux Obligations visées en effectuant le paiement à l'Obligataire en question d'un montant en espèces représentant la valeur en euros des Actions Ordinaires que l'Émetteur aurait, autrement, été dans l'obligation de livrer, au lieu de livrer lesdites Actions Ordinaires. L'Émetteur peut également choisir de livrer des Actions Ordinaires existantes à l'Obligataire au lieu d'émettre de nouvelles Actions Ordinaires, ou une combinaison d'Actions Ordinaires et d'un montant en espèces, calculé comme indiqué ci-dessus.

L'Émetteur ne peut choisir de payer un montant en espèces lorsqu'une conversion est requise par (i) un Obligataire qui est un investisseur particulier, ou (ii) un Obligataire qui est un investisseur qualifié et qui a souscrit aux Obligations Convertibles concernées pendant la Période d'Allocation Irréductible, pour autant que, dans ce dernier cas, l'Obligataire demande de recevoir des Actions Ordinaires lors de l'exercice de son Droit de Conversion et remette à l'Émetteur les documents spécifiés à la Section *Option de Règlement en Espèce* ci-dessous. En outre, l'Émetteur ne peut choisir de livrer des Actions Ordinaires existantes à un Obligataire qui est un investisseur particulier.

***Il existe une période limitée pour, et des coûts associés à, l'exercice des Droits de Conversion.***

Les Obligations Convertibles peuvent être converties en Actions Ordinaires, sous réserve des dispositions prévues aux présentes, à tout moment à compter du 8 juin 2011 jusqu'à la clôture des activités à la date tombant 7 jour ouvrables avant la Date d'Échéance Finale (ces deux jours étant inclus), si les Obligations Convertibles ont été appelées en remboursement par l'Émetteur avant la Date d'Échéance Finale, jusqu'à la fermeture des agences, le 7ème jour (inclus) avant la date fixée pour leur remboursement. Si les Droits de Conversion ne sont pas exercés par les Obligataires durant cette période, les Obligations Convertibles seront remboursées à leur montant principal à la Date d'Échéance Finale, avec les intérêts échus non payés, à moins que les Obligations Convertibles n'aient dans l'intervalle été achetées et annulées ou remboursées conformément aux Conditions Générales.

Tel que précisé à la Section 9.1.1 de la Note d'Opération, l'exercice par un Obligataire de son Droit de Conversion peut être considéré comme donnant lieu à l'allocation d'un intérêt imposable audit Obligataire, si l'Émetteur opte pour un Règlement en Espèces ou pour la livraison d'Actions Ordinaires existantes. Il se peut que la retenue à la source doive, en conséquence, être retenue par l'Émetteur (ou la BNB), à moins qu'une exonération de retenue soit applicable. En l'absence de retenue à la source, l'Obligataire devra reporter ces intérêts perçus sur sa déclaration fiscale. Aucun autre frais ne sera associé à la conversion des Obligations Convertibles.

***Les Obligataires ont une protection anti-dilution limitée.***

Le Prix de Conversion auquel les Obligations Convertibles peuvent être converties en Actions Ordinaires sera ajusté dans certaines circonstances, mais uniquement dans les situations et dans le cadre prévus aux termes des Conditions Générales (pour plus d'informations à ce propos, se référer à la section *Prix de Conversion* ci-

dessous). De tels ajustements du Prix de Conversion visent à neutraliser ou limiter la dilution financière provoquée par l'évènement concerné et ont donc pour but de protéger les Obligataires. Les circonstances dans lesquelles aucun ajustement n'est effectué peuvent affecter défavorablement la valeur des Actions Ordinaires et, par conséquent, affecter défavorablement la valeur des Obligations Convertibles.

***Le prix du marché des Obligations Convertibles dépendra de nombreux facteurs, en ce compris du risque de fluctuation du cours de bourse des Actions Ordinaires.***

Le prix de marché des Obligations Convertibles devrait être affecté par les fluctuations du cours de bourse des Actions Ordinaires et il est impossible de prévoir si le prix des Actions Ordinaires évoluera à la hausse ou à la baisse. L'émission future d'Actions Ordinaires par l'Émetteur ou la cession d'Actions Ordinaires par un actionnaire important de l'Émetteur ou la perception que de telles émissions ou ventes puissent survenir, la volatilité des Actions Ordinaires, une augmentation du taux d'intérêt applicable, tous changements réels ou perçus dans le risque crédit, ou une augmentation des paiements de dividende peuvent également affecter défavorablement la valeur de marché des Obligations Convertibles.

***Les Obligataires pourraient modifier certaines Conditions Générales des Obligations Convertibles.***

Les Conditions Générales des Obligations Convertibles contiennent des dispositions qui prévoient la convocation d'assemblées générales des Obligataires afin d'envisager les questions affectant leurs intérêts de manière générale. Ces dispositions autorisent des majorités définies à lier tous les Obligataires, y compris les Obligataires qui n'étaient pas présent et n'ont pas voté lors de l'assemblée en question ainsi que les Obligataires qui ont voté de manière contraire à la majorité.

***Les Obligations peuvent être exposées à des risques de taux de change et aux contrôles des changes.***

L'Émetteur paiera le principal et les intérêts sur les Obligations Convertibles en euros. Si les activités financières d'un investisseur sont libellées principalement dans une devise ou une unité de devise (la « **Devise de l'Investisseur** ») autre que l'euro, cela présente certains risques (entre autres le risque que les taux de change peuvent changer significativement et le risque que les autorités compétentes sur la Devise de l'Investisseur puissent imposer ou modifier les contrôles des changes). Les gouvernements et les autorités monétaires peuvent imposer des contrôles des changes susceptibles d'affecter défavorablement un taux de change applicable. Aussi, les investisseurs peuvent recevoir des intérêts ou un montant en principal moins important que prévu voire aucun intérêt ou aucun montant en principal.

***Certains paiements réalisés au titre des Obligations Convertibles peuvent être impactés par la Directive européenne sur l'épargne.***

Si un paiement devait être fait ou recouvré par le biais d'un agent payeur établi dans un Etat appliquant le système fiscal de retenue à la source conformément à la Directive du Conseil de la CE 2003/48/CE relative à la fiscalité des revenus de l'épargne telle qu'amendée (la « **Directive européenne sur l'Épargne** ») et qu'un montant de, ou au titre de, l'impôt devait être retenu sur ledit paiement, ni l'Émetteur ni l'Agent ni toute autre personne serait tenu de payer des montants supplémentaires aux Obligataires ou d'indemniser d'une autre manière les Obligataires pour les diminutions des montants qu'ils recevront en raison de l'imposition d'une telle retenue à la source.

***Pas de majoration fiscale.***

L'Émetteur n'est pas tenu d'effectuer des paiements supplémentaires aux Obligataires dans le cas où le droit applicable exige qu'un paiement au titre des Obligations soit retenu à la source ou déduit pour des raisons fiscales. Ni l'Émetteur ni les Obligataires ne disposent d'un quelconque droit d'exiger le remboursement des Obligations en cas d'une telle retenue ou déduction.

Comme indiqué dans la Section 9.1.1 de la Note d'Opération, l'exercice par un Obligataire de son Droit de Conversion peut être considéré comme donnant droit à l'allocation à cet Obligataire d'un intérêt imposable, si l'Émetteur choisit un Règlement en Espèces ou la livraison d'Actions Ordinaires existantes. La retenue fiscale peut en conséquence devoir être retenue par l'Émetteur (ou la BNB), à moins qu'une exemption à la retenue fiscale ne soit applicable. Néanmoins, l'Émetteur n'aura pas le droit de choisir un Règlement en Espèces ou de livrer des Actions Ordinaires existantes (et sera dès lors tenu d'émettre des nouvelles Actions Ordinaires), si l'Obligataire est un investisseur particulier (c'est-à-dire un investisseur qui n'a pas indiqué dans la notification de conversion qu'il

est un investisseur qualifié). Pour les Obligataires qui sont des investisseurs qualifiés et qui ne bénéficient pas d'une exemption de la retenue fiscale, les conséquences fiscales d'un exercice du Droit de Conversion peuvent être différentes s'ils reçoivent des Actions Ordinaires existantes ou un montant en espèces, en lieu et place d'Actions Ordinaires nouvellement émises.

***Des changements afférant au droit applicable pourraient affecter la portée de certaines Conditions Générales des Obligations Convertibles.***

Les Conditions Générales des Obligations Convertibles sont fondées sur le droit belge en vigueur à la date de la Note d'Opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant à l'impact d'une décision judiciaire éventuelle ou une modification législative en Belgique, l'application, l'interprétation ou la pratique administrative après la date de la Note d'Opération.

***L'Agent et les Joint Bookrunners peuvent s'engager dans des opérations affectant défavorablement les intérêts des Obligataires et l'Emetteur peut être impliqué dans des opérations avec l'Agent ou les Joint Bookrunners.***

Le *Paying, Conversion and Domiciliary Agent* (ainsi que tous autres agents pouvant être nommés au titre des Obligations Convertibles) ainsi que les *Joint Bookrunners* peuvent avoir des conflits d'intérêts susceptibles d'avoir un effet négatif sur les intérêts des Obligataires. Les investisseurs potentiels doivent avoir conscience que (i) l'Émetteur est ou peut être impliqué dans une relation commerciale générale ou/et dans des opérations spécifiques avec l'Agent et/ou l'un des *Joint Bookrunners* et qu'ils peuvent avoir des conflits d'intérêts susceptibles d'avoir un effet défavorable sur les intérêts des Obligataires et que (ii) l'Agent et chacun des *Joint Bookrunners* peuvent, de temps en temps, détenir des titres d'emprunt (y compris des Obligations Convertibles), des actions et/ou d'autres instruments financiers de l'Émetteur.

***Des contraintes légales en matière d'investissement peuvent restreindre certains investissements.***

Les activités d'investissement de certains investisseurs sont soumises à des lois et réglementations relatives aux investissements, à un examen ou une réglementation édictée par certaines autorités. Les lois applicables relatives aux valeurs mobilières peuvent limiter la capacité de certains investisseurs à participer à l'Offre ou détenir, acheter ou vendre les Obligations Convertibles et/ou les Actions Ordinaires.

***Toute révision à la baisse de la notation de crédit des Obligations Convertibles peut affecter le prix de négociation des Obligations Convertibles***

Les Obligations Convertibles ont été notées par Standard & Poor's. Toute révision ou révision à la baisse de ladite notation ou de la notation de l'Émetteur peut diminuer la valeur des Obligations Convertibles et peut également affecter la capacité de l'Émetteur à lever des fonds supplémentaires.

## **2. Approbation du Prospectus**

Le Prospectus est constitué de documents séparés tel qu'autorisé par l'Article 28 de la Loi belge du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (la « **Loi du 16 juin 2006** »): le Document d'Enregistrement, le Résumé et la Note d'Opération. En outre, les informations incorporées par référence dans la Note d'Opération (à savoir, les extraits énumérés au chapitre 4 des rapports annuels de l'Émetteur pour les exercices se clôturant le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008) feront partie intégrale du Prospectus, excepté toute information contenu dans un document incorporé par référence dans la Note d'Opération, qui sera modifiée ou remplacée aux fins du présent Prospectus dans la mesure où, un compte-rendu contenu dans le présent Prospectus modifie ou remplace ladite information antérieure (que ce soit expressément, implicitement ou d'une autre manière).

Le Document d'Enregistrement a été approuvé par la FSMA le 29 mars 2011. La Note d'Opération et le Résumé en langue anglaise ont été approuvés par la FSMA le 13 avril 2011 conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006.

La Note d'Opération a été élaborée conformément aux chapitre II du Règlement de la Commission (CE) No 809/2004 du 29 avril 2004 transposant la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en matière

d'informations contenues dans les prospectus de même que le format, l'incorporation par référence et la publication desdits prospectus ainsi que la diffusion et les annonces.

L'approbation de la FSMA n'implique aucun jugement sur les mérites ou la qualité de l'Offre, des Obligations Convertibles ou de l'Émetteur.

### 3. Description de l'Émetteur

L'Émetteur est une société anonyme et une société d'investissement immobilière (*Sicafi / vastgoedbevak*) de droit belge dont le siège social est situé à 58 Boulevard de la Woluwe, 1200 Bruxelles.

Créé en 1983, l'Émetteur est la principale société immobilière belge cotée spécialisée dans l'immobilier de location.

Le secteur d'investissement principal de l'Émetteur sont les bureaux et les maisons de soin. L'Émetteur et ses filiales (le « **Groupe** ») ont investi 56% de leur portefeuille dans le segment des bureaux. Au sein de ce segment, la stratégie d'investissement du Groupe est axée sur la conclusion de baux à long terme, l'obtention de locataires haut de gamme et des biens situés dans des lieux de premier plan ainsi que l'activité de développement par compte propre. Le Groupe suit par ailleurs une politique active d'achat et de vente de biens immobiliers aux fins d'améliorer en permanence la qualité de son portefeuille.

Fin 2005, l'Émetteur a décidé de diversifier de manière significative son portefeuille en développant le concept du partenariat immobilier à long terme afin de stabiliser et diversifier son profil de risque. Ces partenariats réalisent l'acquisition de biens immobiliers auprès de sociétés puis les relouent auxdites sociétés à moyen ou long terme afin de permettre à ces dernières de se concentrer sur leur activité principale ou de libérer des fonds en vue de financer leur expansion. L'Émetteur n'assume aucun risque relativement à l'exploitation desdits biens immobiliers et, dans chaque cas, n'a qu'un locataire/débiteur et un bail unique par location.

Très tôt, l'Émetteur identifia le secteur des maisons de repos comme étant un segment d'investissement particulièrement attractif. Tel qu'indiqué ci-dessus, l'Émetteur réalise une diversification dans ce segment en concluant des partenariats immobiliers à long terme avec les acteurs les plus importants du secteur, tout d'abord en Belgique en 2005 puis en France début 2008. Au 31 décembre 2010, les maisons de repos représentaient 30% du portefeuille de l'Émetteur.

En outre, l'Émetteur a conclu un partenariat immobilier avec AB InBev (« **Pubstone** ») pour un portefeuille de plus de 1.000 cafés en Belgique et aux Pays-Bas. Ces cafés sont tous loués à AB InBev, premier brasseur mondial, pour une durée initiale de 23 ans en moyenne. Ce segment représente 13% du portefeuille total de l'Émetteur.

Depuis 2006, l'Émetteur a également investi dans les partenariats immobiliers publics-privés pour des bâtiments non-traditionnels tels que le Palais de Justice d'Anvers, la nouvelle caserne de pompiers d'Anvers et des nouveaux commissariats. Ces biens sont loués pour une durée à long terme mais, contrairement aux bâtiments mentionnés ci-dessus, la propriété revient au preneur à la fin du bail.

Globalement, les biens immobiliers de l'Émetteur comprennent une surface de 1.718.312 m<sup>2</sup> et représentent une valeur d'investissement de 3.153 millions d'EUR de même qu'une juste valeur de marché de 3.041 millions d'EUR. La vaste majorité des biens immobiliers de l'Émetteur est située en Belgique (83%). Les biens à l'étranger couvrent, d'une part, des maisons de repos et des maisons de santé en France (12%) et le portefeuille Pubstone aux Pays-Bas (5%), d'autre part.

L'Émetteur est une société indépendante qui assure elle-même la gestion de son patrimoine et le portefeuille de ses clients-locataires. L'Émetteur est admis à la cotation sur Euronext Brussels, où il est inclus dans l'index BEL20. Il bénéficie du statut fiscal Sicafi en Belgique et du statut fiscal SIIC en France. Ses actionnaires sont principalement des investisseurs privés et institutionnels belges et étrangers.

## 4. Principales caractéristiques des Obligations Convertibles et de l'Offre

### 4.1 Informations relatives à l'augmentation de capital

Le 14 avril 2011, le Conseil d'administration de l'Émetteur a approuvé l'émission des Obligations Convertibles. Conformément à une autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur en date du 29 mars 2011 et de l'article 6.2 des statuts de l'Émetteur, le Conseil est habilité à émettre des Obligations Convertibles dans le cadre du capital autorisé. Au cours de la même réunion, le Conseil a décidé - conformément à l'article 6.2 des statuts de l'Émetteur et à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 sur les SICAFI - d'annuler les droits de souscription préférentiels des Actionnaires Existants lors de l'émission des Obligations Convertibles et d'accorder un droit d'allocation irréductible aux Actionnaires Existants pour la souscription d'Obligations Convertibles. Conformément à la nouvelle législation SICAFI applicable à l'Émetteur, le droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

- il concerne l'entièreté des nouveaux titres à émettre;
- il est accordé aux Actionnaires Existants, proportionnellement à la partie du capital de l'Émetteur que représentent leurs actions lors du lancement de l'Offre;
- la période de l'offre publique ne peut être inférieure à trois (3) jours ouvrable; et
- le prix d'émission maximum par titre (à savoir le prix de conversion maximum en cas d'obligations convertibles) est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique.

### 4.2 Informations relatives à l'Offre

L'Offre est constituée de (i) l'Allocation Irréductible des Obligations Convertibles aux Actionnaires Existants sous forme d'une offre publique en Belgique (l' « **Allocation Irréductible** ») à la suite d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en dehors des États-Unis d'Amérique conformément à la Règlementation S en vertu du *Securities Act* (le « **Placement Privé** ») et (ii) l'admission à la négociation et à la cotation sur Euronext Brussels des Obligations Convertibles.

<i>Émetteur</i>	Cofinimmo SA/NV.
<i>Les Obligations Convertibles</i>	Les obligations convertibles à 3,125% pour un montant de € 173,3 millions à échéance le 28 avril 2016.
<i>Raisons de l'Offre et utilisation du produit</i>	Le produit net issu de la vente des Obligations Convertibles devrait s'élever à environ € 171,1 millions. Le produit net sera utilisé par l'Émetteur dans le cadre d'un plan plus vaste pour financer les dépenses en capital et diversifier ses sources de financement en refinançant des lignes de crédit existantes ou arrivant à échéance. Immédiatement après l'émission des Obligations Convertibles, le produit net sera intégralement affecté par l'Émetteur au remboursement anticipé et partiel des montants actuellement tirés sur des lignes de crédit confirmées. Le ratio d'endettement de l'Émetteur restera inchangé. Les lignes de crédit confirmées peuvent alors être réutilisées ultérieurement afin de financer le programme de développement de l'Émetteur et ses besoins généraux.
<i>Taille de l'Offre</i>	La taille de l'Offre s'élève à € 173,3 millions. La taille de l'Offre ne peut être modifiée.
<i>Offre</i>	L'Offre est constituée de (i) l'Allocation Irréductible des Obligations Convertibles aux Actionnaires Existants sous forme d'une offre publique en Belgique, à la suite d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en dehors des États-Unis d'Amérique conformément à la Règlementation S du <i>Securities Act</i> et (ii) l'admission à la négociation et à la cotation sur Euronext Brussels des Obligations

Convertibles.

Le Placement Privé a eu lieu le 15 avril 2011 au moyen de la constitution d'un livre d'ordres accéléré (*accelerated bookbuilding*) dirigée par les *Joint Bookrunners*. Dans le cadre du Placement Privé, l'Émetteur a reçu des ordres fermes pour un montant principal de 173.311.791,40 € d'investisseurs institutionnels qui ont été provisoirement alloués sous réserve d'un droit de reprise (*claw-back*) en vertu de l'Allocation Irréductible. Cela signifie concrètement que les souscriptions par les Actionnaires Existants avec le Coupon correspondant bénéficieront d'une Allocation Irréductible et que les Obligations Convertibles seront allouées en totalité sans réduction aux Actionnaires Existants ayant souscrit sur cette base. En conséquence, les investisseurs institutionnels auxquels il a été provisoirement alloué des Obligations Convertibles verront leurs ordres réduits proportionnellement à l'exercice par les Actionnaires Existants de leur droit d'Allocation Irréductible et il ne leur sera délivré que les Obligations Convertibles qui n'ont pas été souscrites par les Actionnaires Existants conformément à l'Allocation Irréductible.

L'offre publique en Belgique portant sur l'Allocation Irréductible aura lieu du 18 avril 2011 au 20 avril 2011 à 17:00 (heure de Bruxelles) (la « **Période d'Allocation Irréductible** »).

Le montant total en principal des Obligations Convertibles est réservé à l'allocation irréductible destinée aux Actionnaires Existants et est disponible pour tous les Actionnaires Existants qui sont légalement autorisés à y participer en vertu du droit qui leur est applicable. Le droit d'Allocation Irréductible est représenté par un coupon, qui est disponible sous forme d'une inscription en compte pour les détenteurs d'Actions Ordinaires et d'Actions Privilégiée dématérialisées, au porteur pour les détenteurs d'Actions Ordinaires et d'Actions Privilégiée au porteur et via une inscription dans le registre des actionnaires de l'Émetteur pour les détenteurs d'Actions Ordinaires et d'Actions Privilégiées nominatives.

Le coupon correspondant représentant le droit d'allocation irréductible (le « **Coupon** ») est:

- le coupon n° 19 pour les Actions Ordinaires (ISIN BE6218508321);
- le coupon n° 8 pour les Actions Privilégiées 1 (ISIN BE6218509337);
- le coupon n° 7 pour les Actions Privilégiées 2 (ISIN BE6218510343).

Le Coupon pour les Actions Ordinaires dématérialisées a été détaché le 15 avril 2011 (après la clôture des marchés).

Les détenteurs de Coupons seront autorisés à souscrire à des Obligations Convertibles, sur une base irréductible, dans un rapport de 1 Obligation pour 10 Coupons, dès lors que leur souscription est accompagnée du nombre requis de Coupons.

Les Coupons ne sont pas négociables durant l'Offre et l'Émetteur n'a fait aucune demande pour faire coter ces Coupons. Les Coupons ne seront valides que durant la Période d'Allocation Irréductible et, s'ils ne sont pas délivrés à l'occasion d'un ordre de souscription, expireront à la fin de la Période d'Allocation Irréductible.

Sous réserve des restrictions imposées par des lois applicables relatives aux valeurs mobilières, les Actionnaires Existants détenteurs d'actions nominatives et souhaitant bénéficier de l'Allocation Irréductible doivent soumettre leurs ordres de souscription à l'Agent Centralisateur uniquement. Les Actionnaires Existants nominatifs ne bénéficieront de l'Allocation Prioritaire que s'ils étaient inscrits dans

le registre des actionnaires le 15 avril 2011 (après la clôture des marchés).

Les Obligations Convertibles afférentes à des droits d'Allocation Irréductible non exercés seront souscrites dans le cadre du Placement Privé.

**Allocation des Obligations Convertibles**

Conformément aux conditions du Prospectus, les souscriptions effectuées par les Actionnaires Existants munis des Coupons bénéficieront d'une Allocation Irréductible et les Obligations Convertibles seront allouées en totalité sans réduction aux Actionnaires Existants ayant souscrit sur cette base.

En ce qui concerne les souscriptions effectuées par des investisseurs institutionnels dans le cadre du Placement Privé, l'allocation sera déterminée (i) principalement sur la base du nombre d'Obligations Convertibles qui n'auront pas été souscrites par les Actionnaires Existants conformément au droit d'Allocation Irréductible et (ii) en fonction d'une analyse quantitative et qualitative du carnet d'ordres, y compris mais non limité au nombre de souscriptions et à la qualité des souscripteurs.

L'Offre peut être annulée jusqu'à la Date de *Closing* en cas de résiliation du Contrat de Souscription dans les circonstances résumées ci-après. Dans ce cas, les ordres de souscription et les allocations seront automatiquement annulés.

Lesdites circonstances incluent l'inexécution de certaines conditions (y compris la réception des certificats de *closing* et d'opinions juridiques) ou la survenance de certains événements, parmi lesquels un changement matériel défavorable de la situation financière de l'Émetteur ou des activités économiques ou des marchés financiers, un changement défavorable de la notation des titres de l'Émetteur ou l'absence d'une cotation et de négociation des Obligations Convertibles sur Euronext Brussels (sous réserve uniquement de la création des Obligations Convertibles). En outre, les *Underwriters* sont autorisés à résilier le Contrat de Souscription à tout moment avant le paiement du produit net de l'émission des Obligations Convertibles à l'Émetteur à la Date de *Closing* en cas de survenance de certains événements, en ce compris l'inexactitude de l'une quelconque des déclarations et garanties données par l'Émetteur ou en cas de force majeure.

**Montant minimum**

La souscription minimum correspond au prix de souscription pour une Obligation Convertible (à savoir 116,60 €, qui exige que l'Actionnaire Existant présente 10 Coupons pour souscrire à une Obligation Convertible.

**Forme des Obligations Convertibles**

Les Obligations Convertibles seront émises sous forme dématérialisée conformément aux articles 468 et suivants du Code des sociétés. Les Obligations Convertibles seront représentées par une inscription en comptes dans les livres du système de liquidation géré par la Banque Nationale de Belgique (la « **BNB** ») ou tout successeur de celle-ci, à savoir le « **Système BNB** ». Les titulaires des Obligations Convertibles peuvent détenir les Obligations Convertibles par l'intermédiaire de participants au Système BNB, y compris Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking, *société anonyme*, Luxembourg (« **Clearstream** ») et par d'autres intermédiaires financiers qui, à leur tour, détiennent les Obligations Convertibles via Euroclear et Clearstream ou d'autres participants au Système BNB.

**Dénomination**

Les Obligations Convertibles ont une valeur nominale de 116,60 € et peuvent uniquement être liquidées par l'intermédiaire du Système BNB pour des montants nominaux correspondant à leur valeur nominale ou à des multiples entiers de celle-



ci.

***Prix d'Émission***

Le prix d'émission des Obligations Convertibles (le « **Prix d'Émission** ») est équivalent à 100 pour cent de la valeur nominale des Obligations Convertibles. Le Prix d'Emission s'applique à tous les investisseurs, qu'ils soient des investisseurs particuliers ou institutionnels.

Aucune taxe sur les opérations boursières n'est due lors de la souscription des Obligation Convertibles.

Le Prix d'Emission a été fixé à l'issue du Placement Privé qui a eu lieu le 15 avril 2011 au moyen de la constitution d'un livre d'ordres accéléré (*accelerated bookbuilding*) dirigé par les *Joint Bookrunners*.

***Date de Closing***

28 avril 2011 (la « **Date de Closing** »).

***Date d'Échéance Finale***

28 avril 2016.

***Taux d'intérêt***

Les Obligations Convertibles portent intérêt à compter de (et y compris) la Date de *Closing* au taux de 3,125 pour cent par an calculé par référence au montant principal de celles-ci et payables annuellement en versements égaux à échéance le 28 avril de chaque année (chacun une « **Date de Paiement de l'Intérêt** »), débutant avec la Date de Paiement d'Intérêt tombant le 28 avril 2012.

***Prix de Remboursement***

100% au pair.

***Statut des Obligations Convertibles***

Les Obligations Convertibles constituent des obligations directes, inconditionnelles et non subordonnées et assorties de sûretés de l'Emetteur de même rang (« *pari passu* »), sans aucune préférence entre elles et également avec toutes les autres obligations présentes et futures non garanties et non subordonnées de l'Emetteur mais à l'exception, en cas de dissolution, des engagements pouvant être privilégiés en vertu de dispositions légales impératives d'application générale.

***Sûreté Négative***

Les Obligations Convertibles contiendront une clause de sûreté négative en vertu de laquelle, aussi longtemps qu'une quelconque Obligation Convertible reste due, l'Emetteur ne créera ou ne laissera subsister et s'assurera qu'aucune de ses Filiales Importantes (telles que définies dans les Conditions Générales) ne crée ou ne laisse subsister aucune hypothèque, charge, privilège, sûreté ou autres garanties (chacun, une « **Sûreté** ») au bénéfice d'un ou plusieurs créanciers, sur des actifs représentant ensemble 30% ou plus des actifs bruts consolidés du Groupe (calculé sur la base des derniers états financiers consolidés disponibles de l'Emetteur), à moins que le bénéfice d'une telle Sûreté soit étendu afin de garantir les Obligations Convertibles de la même manière.

La sûreté négative ne s'applique pas aux Sûretés résultant de dispositions légales impératives.

***Prix de Conversion***

Le Prix de Conversion initial est de 116,60 €

***Ajustements du Prix de Conversion***

Le Prix de Conversion sera ajusté en cas de survenance de certains événements qui provoqueraient autrement une dilution financière affectant les Droits de Conversion des Obligations Convertibles. De tels ajustements ont pour objectif de neutraliser ou limiter la dilution causée par l'événement en question et ont donc

pour vocation de protéger les Obligataires. Les événements donnant lieu à un ajustement (et la manière dont un tel ajustement sera calculé) sont déterminés dans les Conditions Générales et incluent, entre autres:

(a) *Consolidation, reclassification ou division d'actions*

une consolidation, une reclassification ou division au nombre d'Actions Ordinaires (dans ce cas, l'ajustement vise à prendre en compte le nouveau nombre d'Actions Ordinaires résultant de cet événement);

(b) *Nouvelle émission d'Actions par voie d'incorporation de bénéfices ou de réserves*

une émission de nouvelles actions aux actionnaires par voie d'incorporation de bénéfices ou de réserves (en ce compris tout compte de primes d'émission ou toute réserve pour le remboursement du capital) (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la dilution financière résultant de la circonstance que de telles actions sont émises à titre gratuit en faveur des actionnaires);

(c) *Dividende brut supérieur à un Montant Limite déterminé à l'avance et payé en espèces ou autrement*

toute distribution par l'Émetteur d'un dividende (en ce compris un dividende en actions) excédant 6,5 € (brut de retenue fiscale)<sup>4</sup> relatif à tout année fiscal (jusqu'en 2016), (dans ce cas, l'ajustement vise à protéger les Obligataires contre une dilution financière supplémentaire qui serait provoquée par une distribution excédant une telle limite);

(d) *Emission d'Actions Ordinaires (ou de Titres convertibles ou échangeables en Actions Ordinaires) en faveur d'Actionnaires à un prix inférieur à 95 pour cent du Prix de Marché Actuel*

une émission de nouvelles Actions Ordinaires (ou d'autres titres donnant droit à des Actions Ordinaire) aux actionnaires dans leur ensemble à un prix par Action Ordinaire inférieur à 95 pour cent du prix de marché actuel au moment de l'opération (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser la dilution financière provoquée par une telle émission décotée d'Actions Ordinaires ou d'autres titres donnant droit à des Actions Ordinaires);

(e) *Emission d'autres Titres en faveur d'Actionnaires*

une émission de titres (autres que des Actions Ordinaires, des Actions Privilégiées ou des titres donnant droit à des Actions Ordinaires) aux actionnaires dans leur ensemble (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la valeur du droit octroyé aux actionnaires);

---

<sup>4</sup> 6,50 EUR est le dividende annuel par Action Ordinaire qui sera proposé par l'Émetteur pour distribution en mai 2011 sur les bénéfices enregistrés durant son exercice social 2010. L'Émetteur a également indiqué dans son Document d'Enregistrement que sur la base de ses estimations existantes et en l'absence d'évènements imprévus majeurs, Cofinimmo a fixé comme objectif de distribuer un dividende pour l'année 2011 (payable en 2012) équivalant à celui de l'année 2010, à savoir 6,50 EUR brut par Action Ordinaire. Les Conditions Générales des Obligations Convertibles et en particulier le taux d'intérêts y afférent (qui est considérablement inférieur au taux que l'Émetteur paierait pour des obligations non convertibles ayant la même échéance) sont déterminés sur la base du fait que les Obligataires doivent être indemnisés par une réduction du Prix de Conversion si les détenteurs d'Actions Ordinaires sont payés plus que 6,50 EUR en dividende par année.

- (f) *Emission d'Actions Ordinaires (ou de droit de souscrire ou acquérir des Actions Ordinaires) à un prix inférieur à 95 pour cent du Prix de Marché Actuel, autrement que de la manière mentionnée au point (d) ci-dessus*

une émission de nouvelle Actions Ordinaires (ou d'autres titres donnant droit à des Actions Ordinaires) contre espèces ou à titre gratuit (autrement que de la manière mentionnée au point (d) ci-dessus), à un prix par Action Ordinaire inférieur à 95 pour cent du prix de marché actuel par Action Ordinaire à la date de l'opération (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la dilution financière provoquée par une telle émission décotée d'Actions Ordinaires ou d'autres titres donnant droit à des Actions Ordinaires);

- (g) *Emission de Titres par l'Emetteur ou une Filiale convertibles en Actions Ordinaires à un prix inférieur à 95 pour cent du Prix de Marché Actuel*

une émission de titres comportant des droits de conversion en, d'échange contre ou de souscription à des Actions Ordinaires (autrement que de la manière mentionnée aux points (d), (e) et (f) ci-dessus), et la contrepartie par Action Ordinaire à recevoir lors de la conversion, de l'échange ou de la souscription est inférieur à 95 pour cent du prix de marché actuel par Action Ordinaire à la date de l'opération (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la dilution financière provoquée par le fait que des Actions Ordinaires peuvent être émises avec une décote de 5% ou plus);

- (h) *Modification des conditions de l'émission de Titres convertibles en Actions Ordinaires de sorte que suite à une telle modification, la contrepartie par Action Ordinaire à recevoir a été réduite et équivaut à moins de 95 pour cent du Prix de Marché Actuel*

toute modification des conditions d'émission de titres dont il est fait référence au point (g) ci-dessus de sorte que, suite à une telle modification, la contrepartie par Action Ordinaire à recevoir en cas de conversion en, d'échange contre ou de souscription a été réduite et équivaut à moins de 95 pour cent du prix de marché actuel par Action Ordinaire lors de l'annonce d'une telle modification (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la dilution financière provoquée par le fait que des Actions Ordinaires peuvent être émises avec une décote de 5% ou plus);

- (i) *Autres émissions de Titres en faveur d'Actionnaires*

une émission de titres donnant droit aux actionnaires en tant que catégorie à les acquérir (autrement que dans des situations déjà visées ci-dessus ou telle qu'elle serait visée si l'émission concernée se faisait à moins de 95 pour cent du prix actuel de marché par Action Ordinaire) (dans ce cas, l'ajustement vise à neutraliser ou limiter la valeur du droit octroyé aux actionnaires);

- (j) *Changement de Contrôle*

dans le cas où une personne a acquis (ou est autorisée à acquérir suite à des apports effectués dans le cadre d'une offre publique d'acquisition) 50% ou plus des droits de vote de l'Émetteur (dans ce cas, les ajustements visent à indemniser les Obligataires contre la perte de la valeur temps des Obligations

Convertibles);

(k) *Ajustements suite à d'autres circonstances*

toute circonstance dont il n'est pas fait référence ci-dessus et pour laquelle l'Émetteur estime que le Prix de Conversion devrait être ajusté, pour autant que cet ajustement donne droit à une réduction du Prix de Conversion (dans ce cas, l'Émetteur demandera à un conseiller financier indépendant de déterminer quel ajustement est juste et raisonnable, conformément à la procédure déterminée dans la Section 6.4.2.11 des Conditions Générales).

Dans l'hypothèse où la Date de Conversion (qui est la date après la remise de la notification de conversion et des Obligations Convertibles concernées) tombe après la date de déclenchement de l'évènement qui provoque l'ajustement mais avant que l'ajustement concerné au Prix de Conversion ne devienne effectif, il sera alors réalisé un ajustement rétroactif de telle sorte que l'Obligataire a droit à un tel nombre d'Actions Ordinaires (ou leur contrepartie, conformément aux conditions de l'Option de Règlement en Espèce dont il est fait référence ci-dessous) qu'il serait en droit d'obtenir si l'ajustement en question avait été effectif immédiatement avant la Date de Conversion concernée. Voir Section 6.4.3 de la Note d'Opération.

L'émission d'Actions Ordinaires suite à un apport en nature au capital de l'Émetteur (en ce compris sous forme de fusion) ou une conversion des Actions Privilégiées ne donnera pas droit à un quelconque ajustement du Prix de Conversion. Dans ces cas, les Obligataires ne seront pas protégés contre la dilution qui peut être provoquée par de telles opérations.

Se référer à la Section 6.4 des Conditions Générales pour une description détaillée des circonstances provoquant un ajustement du Prix de Conversion et la manière dont les ajustements seront calculés.

***Droit de Conversion***

Chaque Obligation Convertible autorisera le détenteur à convertir ladite Obligation en Actions Ordinaires existantes et/ou en nouvelles Actions Ordinaires, dans chaque cas, entièrement libérées (un « **Droit de Conversion** »). L'Émetteur ne peut pas livrer des Actions Ordinaires existantes à un Obligataire qui est un investisseur particulier (à savoir, un investisseur qui n'est pas un investisseur qualifié au sens de la Loi du 16 juin 2006).

Le nombre d'Actions Ordinaires à émettre ou transférer et livrer lors de l'exercice du Droit de Conversion sera déterminé en divisant le montant en principal des Obligations Convertibles à convertir par le Prix de Conversion en vigueur à la Date de Conversion pertinente.

Les Droits de Conversion peuvent uniquement être exercés pour la totalité du montant en principal d'une Obligation Convertible.

***Période de Conversion***

Sous réserve des, et comme prévu aux, Conditions Générales, le Droit de Conversion relatif à une Obligation Convertible peut être exercé, au choix du détenteur de celle-ci, à tout moment (sous réserve des lois ou réglementations fiscales ou autres applicables et comme prévu ci-après) à compter du 8 juin 2011 jusqu'à la fermeture des agences (à Bruxelles) à la date tombant 7 jours ouvrables avant la Date d'Échéance Finale (les deux jours étant inclus) ou, si une telle

Obligation Convertible doit être remboursée par l'Emetteur avant la Date d'Échéance Finale, jusqu'à (et y compris) la fermeture des agences (à Bruxelles) le 7<sup>ème</sup> jour ouvrable avant la date fixée pour le remboursement de celle-ci.

***Règlement en Espèces /  
Option de Règlements  
en Espèces***

Lors de l'exercice des droits de conversion par un Obligataire, l'Emetteur peut opter, en donnant une notification à l'Obligataire concerné au plus tard à la date tombant trois jours ouvrables à Bruxelles suivant la Date de Conversion concernée, de satisfaire l'exercice des Droits de Conversion à l'égard des Obligations Convertibles concernées en payant à l'Obligataire concerné un montant en espèces, représentant la valeur en euros des Actions Ordinaires que l'Émetteur aurait sinon été contraint de livrer, au lieu de livrer lesdites Actions Ordinaires. La valeur est basée sur le prix des Actions Ordinaires prévalant à ce moment-là (tel que calculé conformément à la Clause 6.4.14 des Conditions Générales). L'Émetteur pourrait également décider de livrer aux Obligataires une combinaison d'Actions Ordinaires nouvelles et/ou existantes ainsi qu'un montant en espèces, calculé comme indiqué ci-dessus (s'agissant des Actions Ordinaires non livrées ainsi par l'Émetteur).

L'Emetteur ne peut choisir de payer un montant en espèces si la conversion est demandée par (i) un Obligataire qui est un investisseur particulier, ou (ii) un Obligataire qui est un investisseur qualifié et qui a souscrit aux Obligations Convertibles concernées pendant la Période d'Allocation Irréductible pour autant que, dans ce dernier cas, l'Obligataire demande à recevoir des Actions Ordinaires lors de l'exercice de son Droit de Conversion et remette à l'Émetteur les documents suivants qu'il recevra de son intermédiaire financier, en plus de la notification de conversion:

- une copie de son relevé de compte-titres mettant en évidence le nombre de Coupons qu'il avait lors du détachement de Coupons au début de la Période d'Allocation Irréductible; ou
- une copie de son relevé de compte-titres mettant en évidence le nombre d'Obligations Convertibles souscrites via des ordres transmis pendant la Période d'Allocation Irréductible.

La notion d'"investisseur qualifié" a la signification qui lui est donnée à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006 et un investisseur particulier signifie une personne qui n'est pas un "investisseur qualifié".

***Remboursement Final***

A moins qu'elles n'aient été antérieurement achetées et annulées, remboursées ou converties conformément aux Conditions Générales, les Obligations Convertibles seront remboursées à leur montant en principal à la Date d'Échéance Finale (à savoir le 28 avril 2016).

***Remboursement à  
l'Option de l'Émetteur***

L'Émetteur peut rembourser l'ensemble des Obligations Convertibles, et non pas uniquement une partie d'entre elles, à concurrence de leur montant en principal, avec les intérêts échus mais non payés à cette date (cette date étant exclue):

- (a) à tout moment à compter du 19 mai 2014, si la Valeur Paritaire (dont question ci-dessous) au cours de 20 jours minimum de négociation dans une période de 30 jours de négociations consécutifs prenant fin pas plus tôt que le 7<sup>ème</sup> jour de négociation avant la remise de la notification du remboursement optionnel concerné anticipé, excède 151,58 € ou
- (b) à tout moment si, avant la date à laquelle la notification du remboursement optionnel concerné est remise, des droits de Conversion ont été exercés et/ou des achats (et annulations correspondantes) et/ou des remboursements ont été effectués pour 85 pour cent ou plus du montant en principal des Obligations

Convertibles initialement émises (qui à cette fin incluent toutes Obligations Convertibles futures);

La Valeur Paritaire à laquelle il est fait référence ci-dessus est définie dans les Conditions Générales et peut être résumée comme étant le Prix Moyen Pondéré par les Volumes d'une Action Ordinaire (VWAP) au jour de négociation pertinent, tel qu'ajusté pour prendre en compte le Prix de Conversion alors en vigueur et, le cas échéant, le fait qu'un coupon donnant droit à un dividende ait été détaché au cours de la période de 30 jours de négociation consécutifs.

Dans le cas où l'Émetteur choisit de rembourser les Obligations Convertibles avant échéance, il devra envoyer une notification à cet effet au moins 45 jours à l'avance et les Obligataires seront autorisés à convertir leurs Obligations Convertibles avant le remboursement annoncé, conformément aux Conditions Générales.

***Remboursement au  
Choix des Obligataires***

À moins que les Obligations Convertibles n'aient dans l'intervalle été remboursées, rachetées et annulées ou converties, chaque Obligataire sera habilité, au choix dudit Obligataire, de demander à l'Émetteur de rembourser lesdites Obligations Convertibles de l'Obligataire à la suite de la survenance d'un Changement de Contrôle, à leur montant principal augmenté des intérêts échus mais non payés.

Un Changement de Contrôle survient si une offre est faite par une personne à tous (ou substantiellement tous) les Actionnaires (ou tous (ou substantiellement tous), les Actionnaires autres que l'offrant et/ou toutes parties agissant de concert (tel que défini à l'article 3, paragraphe 1, 5° de la loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou toute modification de celle-ci) avec l'offrant), d'acquérir l'ensemble ou la majorité des actions représentatives du capital de l'Émetteur et si (la période d'une telle offre étant clôturée, les résultats définitifs de cette offre ayant été annoncés et cette offre étant devenue inconditionnelle à tous égards) l'offrant a acquis, ou, suite à la publication des résultats d'une telle offre par l'offrant, a le droit d'acquérir (un tel droit étant inconditionnel et n'étant pas soumis à une quelconque discrétion de l'offrant quant à son exercice ou non) à la suite de l'offre, après la clôture de celle-ci, des actions ou d'autres droits de vote de l'Émetteur de sorte qu'il a le droit de voter pour plus de 50 pour cent des votes qui peuvent d'ordinaire être exprimés lors d'une assemblée générale de l'Émetteur.

***Protection en cas de  
Changement de  
Contrôle***

Il y aura un ajustement temporaire à la baisse du Prix de Conversion en cas de Changement de Contrôle de l'Émetteur. Se référer à la Clause 6.4.2.10 relative à l'ajustement. Cette protection entrera en vigueur si, et au moment où, les Résolutions de Changement de Contrôle sont approuvées par l'assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur et déposées auprès du greffe du tribunal de commerce.

L'Émetteur soumettra les Résolutions de Changement de Contrôle (tel que définies ci-dessous) au vote des actionnaires lors d'une assemblée générale des actionnaires de l'Émetteur devant se tenir au plus tard le 28 octobre 2011, et dans le cas où lesdites résolutions sont alors approuvées, déposera une copie des résolutions immédiatement après.

Dans l'hypothèse où les Résolutions de Changement de Contrôle n'ont pas été approuvées au plus tard le 28 octobre 2011, l'Émetteur remboursera les Obligations Convertibles 45 jours après à 102% du montant le plus élevé entre le montant en principal ou la juste valeur de marché des Obligations Convertibles le 28 Octobre 2011, avec les intérêts échus mais non payés.

Une Résolution de Changement de Contrôle signifie une ou plusieurs résolutions dûment adoptées lors d'une assemblée générale des Actionnaires de l'Émetteur

approuvant et confirmant les dispositions suivantes:

- si un Changement de Contrôle survient, le Prix de Conversion sera modifié conformément à la Clause 6.4.2.10 des Conditions Générales pour tout exercice des Droits de Conversion au cours de la Période de Changement de Contrôle;
- suite à la survenance d'un Changement de Contrôle, le détenteur de chaque Obligation Convertible sera habilité à demander à l'Émetteur de rembourser ladite Obligation Convertible à la Date de l'Option de Vente en cas de Changement de Contrôle à son montant principal augmenté des intérêts échus mais non payés à (mais à l'exclusion de) ladite date.

### ***Cas de Défaut***

Chaque Obligataire peut déclarer ses Obligations Convertibles immédiatement exigibles à leur montant principal augmenté des intérêts échus lors de la survenance d'un Cas de Défaut. Les événements constituant un Cas de Défaut sont définis dans la Clause 6.8 des Conditions Générales des Obligations Convertibles et sont résumés ci-dessous:

- il s'avère illégal, pour l'Émetteur d'exécuter ses obligations en vertu des Obligations Convertibles;
- l'Émetteur ne paie pas le principal ou des intérêts dus pendant une période de sept jours ouvrables;
- l'Émetteur n'exécute pas, ou ne respecte pas un ou plusieurs de ses engagements au titre des Obligations Convertibles;
- les Obligations Convertibles sont radiées ou suspendues du marché réglementé d'Euronext Brussels pendant une certaine période, pour une raison attribuable à l'Émetteur;
- l'Émetteur ou une de ses filiales importantes ne paie pas toute dettes pour un montant total de 20.000.000 € à leurs échéances, sauf dans certaines circonstances particulières;
- l'Émetteur ou une de ses filiales importantes fait l'objet d'une réorganisation qui conduit à une réduction importantes des actifs de l'Émetteur ou du Groupe;
- l'Émetteur ou une de ses filiales importantes est dans une situation de faillite, un administrateur judiciaire ou un représentant *ad hoc* est nommé pour l'Émetteur ou une de ses filiales importantes, ou des situations similaires telles que précisées dans les Conditions Générales sont survenues.

### ***Protection en cas de Dividende***

Le Prix de Conversion sera ajusté à la baisse en cas de distribution par l'Émetteur d'un dividende (en ce compris un dividende en action) excédant 6,50 € au titre de tout exercice social (jusqu'en 2016). Le montant limite de 6,50 € sera ajusté proportionnellement à tout ajustement du Prix de Conversion (se référer à « *Ajustement du Prix de Conversion* » ci-dessus)

### ***Paiement***

Le Prix d'Émission doit être intégralement payé en euros. Les investisseurs devront autoriser leurs institutions financières à débiter leur compte bancaire du montant correspondant à la valeur à la Date de *Closing*. La Date de *Closing* est fixée à 3

jours de négociation après la date des allocations finales et devrait intervenir le 28 avril 2011.

**Liquidation** À la Date de *Closing*, toutes les Obligations Convertibles seront livrées aux investisseurs (ou à leurs intermédiaires financiers en leur nom) sous forme dématérialisée par le biais du système de liquidation exploité par la BNB, à savoir le Système de Liquidation X/N.

**Code ISIN** BE0002176429

**Restrictions à la Vente** Il existe des restrictions sur les offres et les ventes des Obligations Convertibles entre autres aux États-Unis d'Amérique, dans l'EEE, au Royaume Uni, en Italie, au Canada, en Australie et au Japon. Se référer à la Section 3.5 (*Certaines restrictions à l'Offre*) de la Note d'Opération. Aucune offre publique n'a été faite sur un territoire autre que la Belgique.

**Cotation des Obligations Convertibles** Une demande a été déposée afin que les Obligations Convertibles soient admises à la négociation et à la cotation sur Euronext Brussels à compter de la Date de *Closing*. Il est prévu que les Obligations Convertibles soient cotées sous le symbole « COFO » et ISIN BE0002176429 sur Euronext Brussels.

**Lock-up** L'Émetteur conviendra de certaines restrictions quant à sa capacité et la capacité de ses filiales d'émettre ou de céder des Actions Ordinaires ou des titres liés durant la période débutant à la date du Contrat de Souscription (qui sera en principe le 21 avril 2011) et se terminant 90 jours après la Date de *Closing* (les deux dates étant incluses). Se référer à la Section 5.10 (*Lock-up*) de la Note d'Opération.

**Contrat de Souscription** Les *Joint Bookrunners* (aussi désignés comme les « *Underwriters* » et chacun, un « *Underwriter* ») doivent en principe conclure un contrat de souscription le 21 avril 2011 avec l'Émetteur (le « **Contrat de Souscription** »).

Le Contrat de Souscription prévoit, sous réserve des conditions et événement qui y sont stipulés, que chaque *Underwriter* s'engage, conjointement mais non solidairement, en son nom propre mais pour le compte des investisseurs, à l'égard de l'Émetteur, à souscrire au montant principal global des Obligations Convertibles, conformément à ce qui est décrit à la Section 5.9 (*Contrat de Souscription*) de la Note d'Opération.

**Notation** Depuis l'automne 2001, Cofinimmo a bénéficié d'une notation financière à long et court terme attribué par l'agence de notation Standard & Poor's. Cette notation est actuellement BBB pour les dettes à long terme et A-2 pour les dettes à court terme, à savoir une notation dans la catégorie « investment grade ».

Les Obligations Convertibles ont obtenu une notation BBB par l'agence de notation Standard & Poor's.

La classification des notations peut être consultée sur le site internet de Standard & Poor's ([www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)).

**Assemblée des Obligataires** Les Obligataires seront représentés par une assemblée des Obligataires. Toutes les assemblées des Obligataires auront lieu conformément aux dispositions de la Clause 6.11 (*Assemblée des Obligataires, Modification et Renonciation*) des Conditions



Générales des Obligations Convertibles.

***Avis aux Obligataires***

Tous les avis concernant les Obligations Convertibles seront valides dès lors qu'ils sont publiés soit dans un quotidien réputé à Bruxelles ou sur le site internet d'Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)). L'Émetteur devra par ailleurs s'assurer que tous les avis soient dûment publiés en conformité avec les règles et réglementations de tout marché boursier ou de toute autre autorité compétente sur lesquelles sont cotées les Obligations Convertibles. Tout avis sera réputé avoir été communiqué à la date de ladite publication ou, lorsqu'il est nécessaire de le publier dans plusieurs journaux ou sous plus d'une forme différente, à la date de la première publication dans tous les journaux requis ou selon chaque forme requise.

***Droit Applicable***

Droit belge.

***Juridiction***

Les tribunaux de Bruxelles seront compétents pour régler tout conflit découlant de, ou relativement à, l'*Agency Agreement* et aux Obligations Convertibles et en conséquence, toute action ou toutes procédures découlant de, ou relativement à, l'*Agency Agreement* ou aux Obligations Convertibles seront engagées devant lesdits tribunaux.

***Système de Liquidation***

Les Obligations Convertibles seront inscrites dans les livres du système de liquidation géré par la BNB ou tout successeur de celle-ci sous forme d'inscriptions en compte et dans les livres des intermédiaires financiers habilités à tenir des titres dématérialisés pour le compte de tiers (en ce compris Euroclear et Clearstream).

***Fiscalité en Belgique***

La part des paiements correspondant aux intérêts au titre des Obligations Convertibles effectués par, ou pour le compte de, l'Émetteur est, en règle générale, soumise à une retenue fiscale belge à la source au taux de 15%, sous réserves d'exonération le cas échéant, en vertu des dispositions applicables de droit national et de traité en matière fiscale conclus par la Belgique.

De plus amples informations en matière de fiscalité en Belgique sont disponibles à la Section 9 (*Imposition en Belgique*) de la Note d'Opération.

***Retenues fiscales***

Tous paiements relatifs aux Obligations Convertibles effectués par ou au nom de l'Émetteur seront effectués sous réserve de et après déduction ou retenue pour ou pour cause de toutes taxes, tous droits, tous prélèvements ou toutes charges publiques présents ou futurs de quelque nature que ce soit imposés ou prélevés par ou au nom du Royaume de Belgique ou de toute subdivision politique ou autorité de celui-ci ayant le pouvoir de lever l'impôt en vertu de la loi. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer tout montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

***Agent de Centralisation***

Fortis Bank SA/NV.

***Agent Domiciliaire et Agent de Conversion***

BNP PARIBAS Securities Services, succursale de Bruxelles.

***Joint Global Coordinators***

J.P. Morgan Securities Ltd. et Fortis Bank SA/NV.

***Mandataires Conjoints***

J.P. Morgan Securities Ltd., Fortis Bank SA/NV, Barclays Bank PLC, Daiwa

Capital Markets Europe Limited et KBC Securities NV.

**Calendrier de l'Offre  
Prévu**

Placement Privé – Début du livre d'ordres	15 avril 2011
Clôture du livre d'ordres	15 avril 2011
<i>Pricing</i>	15 avril 2011
Allocations aux investisseurs institutionnels (sous réserve du droit de reprise ( <i>claw-back</i> ))	15 avril 2011
Détachement des Coupons représentant le droit d'Allocation Irréductible,	15 avril 2011 (après clôture des marchés)
Prospectus mis à la disposition du public	15 avril 2011 (après clôture des marchés)
Publication de l'encart annonçant la disponibilité du Prospectus et l'ouverture de la Période d'Allocation Irréductible	16 avril 2011
Ouverture de la Période d'Allocation Irréductible	18 avril 2011
Clôture de la Période d'Allocation Irréductible	20 avril 2011 à 17:00 (heure de Bruxelles)
Centralisation	21 avril 2011
Allocations finales	21 avril 2011
Annonce des résultats de l'Offre	21 avril 2011
Paiement du Prix d'Emission / Date de <i>Closing</i>	28 avril 2011
Livraison des Obligations Convertibles aux souscripteurs	28 avril 2011
Cotation des Obligations Convertibles	28 avril 2011