

Verrichtingsnota betreffende effecten van 21 oktober 2009



**Cofinimmo SA**  
Woluwelaan 58  
1200 Brussel  
BE 0426.184.049 RPR Brussel  
Naamloze vennootschap en Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) naar  
Belgisch recht  
(de “**Emittent**”)

**Openbaar bod tot inschrijving in België  
van obligaties uitgegeven in het kader van een obligatielening voor een totaal bedrag van  
minimum 100.000.000 EUR**

5,00 % met vervaldag op 25 november 2014 (de “**Obligaties**”)

Inschrijvingsperiode: van 22 oktober 2009 om 9 uur tot 19 november 2009 om 16 uur  
(inbegrepen)

Uitgifteprijs: 102 %

Uitgiftedatum: 25 november 2009

Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de  
gereguleerde markt Euronext Brussels.

**Joint Bookrunners and Lead Managers**



Dit document (de “**Verrichtingsnota**”) vormt samen met het registratiedocument van 19 maart 2009 zoals is goedgekeurd door de CBFA op 24 maart 2009 (het “**Registratiedocument**”) en de samenvatting betreffende de Obligaties van 21 oktober 2009 (de “**Samenvatting**”), het prospectus met betrekking tot het openbaar bod tot inschrijving van Obligaties van de Emittent (het “**Prospectus**”)<sup>1</sup>. Dit document kan afzonderlijk van de twee andere documenten worden verspreid. Een volledige beschrijving van de Obligaties en van de Emittent is opgenomen in het Registratiedocument en de Verrichtingsnota. De Samenvatting bevat een korte samenvatting van de voornaamste kenmerken van de uitgifte van de Obligaties alsook een beschrijving van de Emittent.

De documenten die samen het Prospectus vormen worden gratis ter beschikking gesteld van de beleggers in het Frans en het Nederlands op de maatschappelijke zetel van de Emittent. Ze kunnen eveneens gratis worden verkregen bij Fortis Bank SA/NV (“**Fortis Bank**”) (tel.: 02.433.40.32), ING België SA/NV (“**ING**”) (tel.: 02.464.61.02) en KBC Bank NV (“**KBC**”) (tel.: 078.15.21.53). Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), van Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), van ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en van KBC ([www.KBC.be](http://www.KBC.be)).

Het Prospectus is opgesteld in het Frans en vertaald in het Nederlands. De Emittent neemt de aansprakelijkheid op voor de vertaling van het Prospectus en de controle van de coherentie tussen de Franse en de Nederlandse versie van het Prospectus. In geval van verschillen tussen de Franse versie en de Nederlandse versie van het Prospectus, zal de Franse versie voorrang hebben. In geval van verschillen tussen de Samenvatting en de Verrichtingsnota of het Registratiedocument, zullen de laatste documenten voorrang hebben.

**Elke investeringsbeslissing met betrekking tot de Obligaties moet gebaseerd zijn op een exhaustieve analyse door de belegger van het gehele Prospectus.**

---

<sup>1</sup> Bepaalde uittreksels uit het financieel jaarverslag 2007 van de Emittent goedgekeurd door de CBFA op 18 maart 2008 als registratiedocument (het “**Registratiedocument 2007**”) en uit het halfjaarlijks financieel verslag van 30 juni 2009, evenals de persberichten door middel van verwijzing opgenomen in de huidige Verrichtingsnota, maken integraal deel uit van het Prospectus.

## **Goedkeuring van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen**

Deze verrichtingsnota betreffende de uitgifte van de Obligaties van 21 oktober 2009 opgemaakt in het Frans (de “**Verrichtingsnota**”) werd door de Belgische Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen goedgekeurd op 21 oktober 2009 bij toepassing van artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de handel op een gereglementeerde markt (de “**Wet**”). Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent.

### **Verantwoordelijke personen<sup>2</sup>**

Cofinimmo SA, een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Woluwelaan 58, 1200 Brussel, ingeschreven in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0426.184.049 (de “**Emittent**” of “**Cofinimmo**”), neemt de aansprakelijkheid op van de gegevens in deze Verrichtingsnota en de Samenvatting.

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* nemen bijgevolg geen enkele aansprakelijkheid (van welke aard ook) op voor de gegevens in de Verrichtingsnota en de Samenvatting.

De Emittent verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover hem bekend, deze gegevens in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van de Verrichtingsnota en de Samenvatting zou wijzigen<sup>3</sup>.

Niemand is gemachtigd om gegevens te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen en dergelijke informatie of verklaringen mogen in geen geval beschouwd worden als toegestaan door de Emittent. De verspreiding van het Prospectus, op welk moment dan ook, impliceert niet dat alle gegevens die erin staan nog exact zijn na de datum van het Prospectus.

Het Prospectus dient uitsluitend voor het verstrekken van informatie aan potentiële beleggers teneinde hen toe te laten hun mogelijke investering in de Obligaties te onderzoeken. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie en het creëert geen enkel recht, impliciet of expliciet, ten aanzien van een andere persoon dan de potentiële belegger.

De Emittent verklaart dat de rapporten van de commissaris en de vastgoeddeskundige trouw zijn weergegeven en dat, voorzover hem bekend, geen enkel gegeven is weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Punt 1 van Bijlage IV en punt 1 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>3</sup> Punt 1.2 van Bijlage IV van de Verordening.

<sup>4</sup> Deze rapporten bevinden zich in het Registratiedocument alsook in het Registratiedocument 2007.

## **Voorafgaande waarschuwing**

Het Prospectus bestemd voor de Belgische markt is opgesteld om de voorwaarden van de aanbieding van de Obligaties toe te lichten. Potentiële beleggers dienen zich te baseren op hun eigen onderzoek van de Emittent en de voorwaarden van het openbaar bod met inbegrip van, zonder daartoe beperkt te blijven, de ermee verbonden baten en risico's.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke bepalingen, boekhoudprincipes of vergelijkingen van dergelijke principes, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties vermeld in het Prospectus mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Zij worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen boekhouder of andere adviseurs te raadplegen wat betreft de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten verbonden aan de inschrijving op de Obligaties.

De beleggers zijn zelf uitsluitend verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de voor- en nadelen en de risico's verbonden aan de inschrijving op de Obligaties. Elke beslissing tot investering in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een exhaustief onderzoek van het gehele Prospectus door de belegger.

In geval van belangrijke nieuwe ontwikkelingen of elke vergissing of materiële onjuistheid betreffende de informatie in het Prospectus die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Obligaties en zich voordoet of wordt geconstateerd tijdens de inschrijvingsperiode, zal de Emittent een aanvulling bij het Prospectus laten publiceren waarin deze informatie is opgenomen. Deze aanvulling zal tenminste overeenkomstig dezelfde regelingen worden gepubliceerd als het Prospectus en op de website van de Emittent, Fortis Bank, ING en KBC.

Beleggers die al vóór de publicatie van de aanvulling op het Prospectus aanvaard hebben effecten te kopen of op effecten in te schrijven, hebben, gedurende twee werkdagen na de publicatie van die aanvulling, het recht om hun aanvaarding in te trekken.

## **Commissaris**

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van 30 juni 2009 van de Emittent, opgesteld volgens de IFRS-referentie zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie, hebben het voorwerp uitgemaakt van een beperkte controle door de commissaris van de Emittent. Zijn rapport is als bijlage bij het halfjaarlijks financieel verslag 2009 gevoegd.

## **Toekomstgerichte verklaringen**

Het Prospectus bevat toekomstgerichte informatie, verwachtingen en inschattingen van het management van de Emittent omtrent toekomstige handelingen van de Emittent en de markt waarop de Emittent actief is. Bepaalde verklaringen, verwachtingen en inschattingen kunnen worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: "geloven", "voorzien", "verwachten", "beschouwen", "horen", "de intentie hebben", "rekening

houden met”, “plannen”, “zoeken”, “veronderstellen”, “kunnen” en “doorgaan”, en andere soortgelijke uitdrukkingen. Het omvat alle elementen dat geen historische feiten zijn. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en waarderingen van bekende en onbekende risico’s, onzekerheden en andere factoren, die redelijk lijken wanneer ze worden gesteld, maar waarvan nadien zal moeten blijken of het correct is of niet. Reële evenementen kunnen afhangen van factoren waarover de Emittent geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt versterkt in de actuele algemene economische context en, in het bijzonder, zijn impact op de evolutie van de financiële markten, die kennelijk de voorzienbaarheid van de evolutie van de interestvoet en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders, alsook de impact op de waardering van de onroerende goederen vermindert. Bijgevolg, de realiteit van de resultaten, van de financiële situatie, van de prestaties of de realisaties van de Emittent, of van de markt kunnen zich substantieel anders ontwikkelen dan de resultaten, de prestaties of de toekomstige realisaties die in zulke verklaringen, verwachtingen en inschattingen werden beschreven of gesuggereerd. Gelet op deze onzekerheden worden de potentiële beleggers verzocht zich niet uitsluitend te baseren op de toekomstgerichte verklaringen. De verwachtingen en inschattingen hebben enkel waarde op de datum van de redactie van de verschillende documenten die samen het Prospectus uitmaken en de Emittent verbindt zich er geenszins toe deze aan te passen of te actualiseren opdat zij elke wijziging in zijn verwachtingen dienaangaande of elke wijziging in de gebeurtenissen, de voorwaarden of de omstandigheden waarop de verwachtingen en inschattingen zijn gebaseerd, zouden reflecteren, tenzij dat door artikel 34 van de wet van 16 juni 2006 is vereist, in welk geval de Emittent een aanvulling op het Prospectus zal publiceren.

Voor wat betreft de actuele economische factoren en de risico’s waarmee de Emittent kan worden geconfronteerd en die eveneens de toekomstige evolutie van de prestaties van de Emittent kunnen beïnvloeden, wordt verwezen naar het hoofdstuk “**Risicofactoren**” van de Verrichtingsnota.

### **Afrondingen van financiële en statistieke informatie**

Bepaalde financiële en statistieke gegevens in het Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het uitgedrukte totaal.

### **Informatie afkomstig van derden**

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, is de informatie in het Prospectus omtrent de markt en het deel van de markt van de Emittent alsook omtrent andere gegevens betreffende de sector van de Emittent, afkomstig uit bronnen die publiek beschikbaar zijn en uit rapporten van de commissaris en de vastgoeddeskundige van de Emittent, of uit verwachtingen van de Emittent zelf die hij relevant acht.

Elke informatie afkomstig van derden is trouw weergegeven in het Prospectus en, voorzover bekend aan de Emittent of voorzover hij de authenticiteit ervan heeft kunnen verifiëren, is geen enkel gegeven weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Nochtans heeft de Emittent dergelijke informatie niet op een onafhankelijke basis geverifieerd. Bovendien is alle informatie omtrent de markt onderworpen aan verandering en kan deze niet systematisch met zekerheid worden geverifieerd gelet op de beperkte beschikbaarheid en representativiteit van de gegevens.

### **Geconsolideerde onroerende portefeuille**

Het Prospectus is opgesteld rekening houdend met de geconsolideerde onroerende portefeuille van de Emittent. Tenzij anders bepaald, alle cijfers, grafieken en andere gegevens zijn gebaseerd op deze geconsolideerde portefeuille.

### **Plaatsingsrestricties**

#### **Algemene Restricties**

Het Prospectus betreft een openbare aanbieding van Obligaties in België.

Het verspreiden van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting, evenals de aanbieding en de verkoop van de Obligaties via dit Prospectus, kunnen echter in sommige landen worden beperkt door de wet- of regelgeving. Personen die dit Prospectus in hun bezit krijgen, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze na te leven.

Het Prospectus mag niet worden gebruikt voor, of in het kader van, en vormt in geen enkel geval, een aanbieding tot verkoop of een uitnodiging om op de Obligaties in te schrijven of ze te kopen in het kader van dit Prospectus, in elk land waar een dergelijke aanbieding of uitnodiging onwettig zou zijn. De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* verbinden zich ertoe de wet- en regelgeving die geldt voor de aanbieding en de verkoop van de Obligaties na te leven in België en elk land waar deze Obligaties zouden worden geplaatst.

#### **Verenigde Staten**

De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de U.S. Securities Act van 1933 (de "**Securities Act**") en mogen niet aangeboden of verkocht worden in de Verenigde Staten, of aan, of voor rekening of ten gunste van Amerikaanse personen ("**U.S. personen**") (zoals bepaald in de Securities Act), tenzij in overeenstemming met Regulation S onder de Securities Act, of in transacties die vrijgesteld zijn van of geen registratie vereisen onder de U.S. Securities Act.

De Obligaties zijn onderworpen aan de regels van het Amerikaanse fiscale recht en mogen niet aangeboden, verkocht of geleverd worden in de Verenigde Staten of aan Amerikaanse personen, tenzij in transacties die zijn toegelaten in de Amerikaanse fiscale wetgeving.

#### **Europese Economische Ruimte (behalve België)**

In elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte – met uitzondering van België – die de Prospectusrichtlijn heeft omgezet, mogen de Obligaties enkel aan de volgende personen worden aangeboden:

- (i) gereglementeerde entiteiten actief op de financiële markten (met inbegrip van kredietinstellingen, beleggingsondernemingen, andere vergunninghoudende of gereglementeerde financiële instellingen, verzekeringsondernemingen, instellingen voor collectieve belegging en de beheersmaatschappijen ervan, pensioenfondsen en de beheersmaatschappijen ervan en grondstoffentermijnhandelaren), alsmede niet-gereglementeerde entiteiten waarvan het enige ondernemingsdoel het beleggen in effecten is;
- (ii) nationale en regionale regeringen, centrale banken en internationale en supranationale instellingen (zoals het Internationaal Monetair Fonds, de Europese Centrale Bank, de Europese Investeringsbank en andere soortgelijke internationale organisaties);
- (iii) andere ondernemingen die ten minste aan twee van de volgende drie criteria voldoen: (1) een gemiddeld aantal werknemers gedurende het laatste boekjaar van ten minste 250 personen; (ii) een balanstotaal van ten minste 43.000.000 EUR en (iii) een jaarlijkse netto-omzet van ten minste 50.000.000 EUR, zoals blijkt uit hun recentste jaar- of geconsolideerde rekeningen;
- (iv) minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan de gekwalificeerde beleggers zoals bepaald in de Prospectusrichtlijn); of
- (v) evenals in alle andere omstandigheden waar geen publicatie vereist is door de Emittent van een prospectus conform artikel 3.2 van de Prospectusrichtlijn (zoals omgezet in het nationaal recht van de betreffende Lidstaat van de Europese Economische Ruimte).

In deze paragraaf betekent de uitdrukking “**openbare aanbieding**” elk bericht, in welke vorm en via welk middel ook, aan personen en met voldoende gegevens over de voorwaarden van het bod en de aan te bieden effecten, zodat een belegger in staat is om te beslissen over de aankoop of de inschrijving op deze effecten, op zodanige wijze dat die definitie kan worden gewijzigd in elke Lidstaat door elke maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn.

### **Contactpersoon**

Alle vragen met betrekking tot het Prospectus of de aanbieding van de Obligaties kunnen worden gericht aan:

Cofinimmo SA  
Investor Relations Manager  
Woluwelaan 58  
1200 Brussel  
Tel: 02 373 00 00  
Fax: 02 373 00 10

Email: [info@cofinimmo.com](mailto:info@cofinimmo.com)

### **Beschikbare documenten**

De statuten van de Emittent (of een kopie ervan) zullen kosteloos ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Emittent te Woluwelaan 58, 1200 Brussel tijdens de normale werkdagen en gedurende een periode van 12 maanden vanaf de datum van het Prospectus. Het document is tevens beschikbaar op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

Het Prospectus wordt eveneens kosteloos ter beschikking gesteld op de maatschappelijke zetel van de Emittent te Woluwelaan 58, 1200 Brussel. Het kan tevens gratis worden verkregen bij het Contact Center van ING (02/464.60.02 voor de Franse versie en 02/464.60.01 voor de Nederlandse versie) alsook in de kantoren van Fortis Bank, Warandeborg 3, 1000 Brussel, van ING, Marnixlaan 24, 1000 Brussel en van KBC, Havenlaan 2, 1080 Brussel en aan de loketten van Fortis Bank, KBC en ING.

Het kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), van Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), van ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en van KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)).

Deze documenten en elke andere informatie weergegeven op de website van de Emittent maken geen deel uit van het Prospectus, tenzij anders bepaald in het Prospectus.

## DEFINITIES

Aandeelhouder voor Heffing	aandeelhouder (of meerdere aandeelhouders), andere dan natuurlijke personen, van de Emittent die, rechtstreeks of onrechtstreeks, minstens 10% van het kapitaal van de Emittent hebben verkregen en waarvan de opbrengsten verkregen door deze aandeelhouder niet aan de belasting op Franse vennootschappen of aan een gelijkaardige belasting zouden zijn onderworpen, en waarvoor de Emittent van een heffing zou worden vrijgesteld door de Franse schatkist, indien hij voor het SIIC regime zou opteren
Aangepaste Rentevoet	de initiële rentevoet verhoogd met 1,25%
Afhankelijk en Geassocieerd Gebied	Nederlandse Antillen, Aruba, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat en de Britse Maagdeneilanden, afzonderlijk
Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden	Nederlandse Antillen, Aruba, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat en de Britse Maagdeneilanden, gezamenlijk
Betaalagent	ING
Bronheffing	een heffing die door een in België gevestigde uitbetalende instantie wordt ingehouden voor de Staat van verblijf, ingevolge de Spaarrichtlijn, van 20% op interestbetalingen gedaan aan een uiteindelijk-gerechtigde natuurlijke persoon die inwoner is van een andere EU-Lidstaat of van een van de Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden of in een Derde Land
CBFA	Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen
Controle	het houden, direct of indirect, van 30% of meer van de aandelen die het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen
Controlewijziging	de verkrijging van Controle over de Emittent door één of meerdere personen die gezamenlijk handelen, waaronder door de personen die aandeelhouder van de Emittent waren voor de gebeurtenis die de Controlewijziging uitmaakt
Deelnemer	instelling rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is aan het X/N-Systeem
Derde Land	Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco en San Marino
Emittent	Cofinimmo SA, met maatschappelijke zetel te Woluwelaan 58, 1200 Brussel

<i>Engagement letter</i>	mandaat gesloten tussen de <i>Joint Bookrunners</i> en <i>Lead Managers</i> en de Emittent betreffende de voorbereiding van de uitgifte van de Obligaties en hun plaatsing
Domiciliëringsagent	ING
Fortis Bank	Fortis Bank SA/NV, met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, 1000 Brussel
Gekwalificeerde Beleggers	gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Wet
Gezamenlijk handelen	een actieve samenwerking tussen een groep personen, in het kader van een overeenkomst of een akkoord, omtrent hun participatie in de Emittent
Groep	de Emittent en zijn dochterondernemingen
Heffing van 20%	bedrag dat de Emittent moet betalen aan de Franse schatkist, in de hypothese waarin een aandeelhouder (of meerdere aandeelhouders), andere dan natuurlijke personen, van de Emittent die, rechtstreeks of onrechtstreeks, minstens 10% van het kapitaal van de Emittent hebben verkregen en waarvan de middelen ontvangen door deze aandeelhouder (“ <b>Aandeelhouder voor Heffing</b> ”) niet aan de belasting op de Franse vennootschappen of aan een gelijkaardige belasting zouden zijn onderworpen. Dit bedrag is gelijk aan 20% van het totaalbedrag (voor de eventuele aanrekening van de Heffing van 20%) toegekend aan de Aandeelhouder voor Heffing en aangerekend op de middelen die vrijgesteld zijn van de activiteiten van de Emittent die voortkomen uit het SIIC regime.
ING	ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel
Interest Begindatum	datum vanaf wanneer de Obligaties recht geven op interesten aan een jaarlijkse interestvoet
Interest Betalingsdatum	datum waarop de interesten aan een jaarlijkse interestvoet jaarlijks betaalbaar zullen zijn
Interestperiode	de periode vanaf de Interest Begindatum (inbegrepen) tot de eerste Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) en elke daaropvolgende periode vanaf de Interest Betalingsdatum tot de daaropvolgende Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen).

Initiële Rentevoet	de initiële jaarlijkse rentevoet, zoals bepaald onder sectie 5.10 (Nominale interestvoet) van de Verrichtingsnota
<i>Investment Grade</i>	BBB- voor wat betreft Standard & Poor's, Baa3 voor wat betreft Moody's en BBB- voor wat betreft Fitch
KBC	KBC Bank, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel
Kennisgeving van de Controlewijziging	de eerste publieke kennisgeving door de Emittent of de kandidaat-koper van een Controlewijziging
Koninklijk Besluit van 2006	Koninklijk Besluit van 12 januari 2006 ter uitvoering van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder
NBB	Nationale Bank van België
N-Rekening	de rekening waarop de Deelnemers aan het X/N-Systeem de Obligaties die zij aanhouden voor rekening van de niet-Rechthebbende Investeerders op een niet-vrijgestelde effectenrekening moeten inschrijven
Obligatiehouders	houders van Obligaties
Obligaties	obligaties met een jaarlijkse interestvoet van 5,00 % met vervaldag op 25 november 2014
Overeenkomst van Financiële Dienstverlening	overeenkomst van financiële dienstverlening die ten laatste op de Uitgiftedatum van de Obligaties wordt gesloten tussen de Emittent, de Domiciliëringsagent en de Betaalagent
Periode van Controlewijziging	de periode vanaf de datum van de Kennisgeving van de Controlewijziging tot 60 dagen na de effectieve Controlewijziging met dien verstande dat deze periode wordt verlengd met een maximumduur van 60 dagen, indien een Ratingbureau tijdens deze initiële periode heeft aangekondigd een wijziging van de rating van de Emittent te zullen doorvoeren.
Prospectus	Registratiedocument, Verrichtingsnota, Samenvatting en bepaalde uittreksels uit het Registratiedocument 2007 <sup>5</sup> en uit het halfjaarlijks financieel rapport van 30 juni 2009 alsook de persberichten door middel van verwijzing opgenomen

---

<sup>5</sup> Zie sectie 1 van de Verrichtingsnota.

Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG
Pubstone	samenwerking met AB InBev met betrekking tot een netwerk van meer dan 1000 cafés in België en in Nederland
Ratingbureau	Standard & Poor's Ratings Services, Fitch, Inc. of Moody's Investors Services Inc., of hun respectieve opvolgers
<i>Rating Downgrade</i>	toekenning van een notering beneden Investment Grade aan de Emittent door een Ratingbureau
Rechthebbende Investeerder	de categorie van personen zoals bepaald in artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing, en die de Obligaties houden op een effectenrekening in het X/N-vereffeningssysteem
Registratiedocument	Financieel jaarverslag 2008 van de Emittent van 19 maart 2009 goedgekeurd door de CBFA op 24 maart 2009 als registratiedocument
Registratiedocument 2007	Financieel jaarverslag 2007 van de Emittent goedgekeurd door de CBFA op 18 maart 2008 als registratiedocument
Samenvatting	samenvatting betreffende de Obligaties van 21 oktober 2009
<i>Securities Act</i>	U.S. Securities Act van 1933
Spaarrichtlijn	Richtlijn 2003/48/EG betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling
Uitgiftedatum	datum waarop de Obligaties worden uitgegeven, te weten 25 november 2009
Uitgifteprijs	uitgifteprijs voor de particuliere beleggers ten bedrag van 102 % van de nominale waarde van de Obligaties, inclusief een verkoopcommissie van 1,875 %.
Underwriting overeenkomst	overeenkomst gesloten met de Emittent op 21 oktober 2009 ingevolge dewelke de <i>Joint Bookrunners</i> en <i>Lead Managers</i> de goede afloop van de uitgifte aan 100.000.000 EUR garanderen

<i>U.S. Personen</i>	personen als zodanig aangeduid ingevolge de toepasselijke Amerikaanse wetgeving
Vergadering 2010	algemene vergadering van de Emittent gehouden ten laatste in mei 2010
Verordening	(EG-) verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003
Verrichtingsnota	verrichtingsnota betreffende de uitgifte van de Obligaties van 21 oktober 2009 opgemaakt in het Frans en goedgekeurd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen op 21 oktober 2009
Wanprestatie (« <i>Events of Default</i> »)	gevallen vermeld onder sectie 5.7 ( <i>Wanprestatie (“Events of Default”)</i> ) van de Verrichtingsnota die als Wanprestatie worden beschouwd
Werkdag	elke dag waarop banken open zijn in België
Wet	wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de handel op een gereguleerde markt
W.I.B. 92	Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 1992
X/N-Systeem	vereffeningssysteem van de NBB
X-Rekening	een vrijgestelde effectenrekening geopend bij een instelling-rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is aan het Vereffeningssysteem

## INHOUDSTABEL

<b>1</b>	<b>DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING .....</b>	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>RISICOFACTOREN.....</b>	<b>20</b>
2.1	Risicofactoren betreffende de Emittent .....	20
2.1.1	Strategisch beheer van de Emittent .....	20
2.1.1.1	Risico verbonden aan de economische conjunctuur .....	20
2.1.1.2	Risico verbonden aan investerings- en projectontwikkelingsactiviteiten ..	20
2.1.1.3	Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken.....	21
2.1.1.4	Risico verbonden aan de schommeling van de reële waarde van de gebouwen .....	21
2.1.1.5	Risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures ..	22
2.1.2	Vastgoedbeheer van de Emittent .....	22
2.1.2.1	Huurleegstandrisico .....	22
2.1.2.2	Solvabiliteitsrisico van de huurders .....	23
2.1.2.3	Risico van de operationele kosten.....	23
2.1.2.4	Risico op vernieling van de gebouwen .....	24
2.1.3	Financieel beheer van de Emittent.....	24
2.1.3.1	Liquiditeits- en financieringsrisico .....	24
2.1.3.2	Financieel en bancair tegenpartijenrisico.....	24
2.1.3.3	Renterisico .....	25
2.1.3.4	Wisselkoersrisico .....	26
2.1.4	Risico verbonden met het statuut van Vastgoedbevak en het statuut van Franse SIIC.....	26
2.1.4.1	Risico's verbonden aan het statuut van Vastgoedbevak .....	26
2.1.4.2	Risico's die verband houden met het statuut van Franse SIIC .....	26
2.2	Risicofactoren met betrekking tot de Obligaties .....	28
2.2.1	Nota aan de beleggers.....	28
2.2.2	Renteschommelingen.....	28
2.2.3	Marktwaaarde van de Obligaties .....	29
2.2.4	Liquiditeit .....	29
2.2.5	Vervroegde terugbetaling .....	29
2.2.6	Bijkomende schulden .....	29
2.2.7	Obligaties zonder waarborg.....	30
2.2.8	Belgische wet op de insolventie .....	30
2.2.9	Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders .....	30

<b>3</b>	<b>INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT .....</b>	<b>31</b>
3.1	Algemeen .....	31
3.2	Algemene beschrijving van de Emittent .....	31
3.3	Resultaten per 30 juni 2009 .....	32
3.3.1	Halfjaarlijks financieel verslag .....	32
3.3.2	Aanvullende informatie bij het halfjaarlijks financieel verslag 2009.....	34
3.4	Recente ontwikkelingen na 30.06.2009 .....	35
<b>4</b>	<b>BASISGEGEVENS.....</b>	<b>38</b>
4.1	Belangen van bij de uitgifte/aanbieding betrokken natuurlijke en rechtspersonen .....	38
4.2	Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten .....	38
<b>5</b>	<b>INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN TOT VERHANDELING ZULLEN WORDEN TOEGELATEN .....</b>	<b>39</b>
5.1	Type en categorieën van Obligaties – Identificatie .....	39
5.2	Wetgeving en bevoegde rechtbanken .....	39
5.3	Vorm .....	39
5.4	Munteenheid .....	39
5.5	Rangorde.....	39
5.6	Negatieve zekerheid.....	40
5.7	Fiscale compensatie .....	40
5.8	Wanprestatie (“Events of Default”).....	41
5.9	Vervroegde opeisbaarheid .....	42
5.10	Rechten .....	43
5.11	Nominale rente.....	43
5.12	Aanpassing van de nominale rente – Rating Downgrade en Controlewijziging .....	43
5.12.1	Principe.....	43
5.12.2	Regels van toepassing in geval van afwezigheid van goedkeuring van de clausule betreffende de Controlewijziging ten laatste tijdens de Vergadering 2010 .....	44
5.12.3	Notificatieverplichting in hoofde van de Emittent .....	44
5.12.4	Terugkeer naar de Initiële Rentevoet.....	44
5.12.5	Definities .....	45
5.13	Betalingen .....	45
5.14	Vervaldag – Terugbetaling .....	46
5.14.1	Terugbetaling op de vervaldag .....	46
5.14.2	Terugkoop en annulatie .....	46

5.14.3	Vervroegde aflossing .....	46
5.15	Rendement .....	47
5.16	Berichten aan de Obligatiehouders .....	47
5.17	Vertegenwoordiging .....	47
5.18	Machtiging .....	49
5.19	Uitgiftedatum .....	49
5.20	Beperkingen .....	49
<b>6</b>	<b>FISCAAL STELSEL VAN DE OBLIGATIES .....</b>	<b>50</b>
6.1	Fiscaal regime van toepassing in België .....	50
6.2	Belgische roerende voorheffing .....	50
6.3	Belgische inkomstenbelasting .....	52
6.3.1	Natuurlijke personen inwoners van België .....	52
6.3.2	Vennootschappen gevestigd in België .....	52
6.3.3	Belgische rechtspersonen .....	52
6.3.4	Organismen voor de Financiering van Pensioenen .....	53
6.3.5	Niet-inwoners in België .....	53
6.3.6	Europese Spaarrichtlijn .....	53
6.3.7	Taks op beursverrichtingen .....	54
<b>7</b>	<b>VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING .....</b>	<b>55</b>
7.1	Voorwaarden van de aanbieding .....	55
7.2	Nominaal bedrag van de uitgifte .....	56
7.3	Inschrijvingsperiode - Inschrijvingsprocedure .....	56
7.4	Betalingsdatum en modaliteiten .....	56
7.5	Wijziging van het bedrag, overintekening of annulatie .....	57
7.6	Minimumbedrag .....	58
7.7	Levering .....	58
7.8	Overmacht .....	58
7.9	Bekendmakingsmodaliteiten .....	58
7.10	Bepalingen met betrekking tot de creatie van gedematerialiseerde effecten .....	59
7.11	Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de effecten .....	59
7.12	Vaststelling van de uitgifteprijs .....	60
7.13	Plaatsing en onderwriting .....	60
7.13.1	Coördinatoren van de aanbieding .....	60
7.13.2	Loketbanken .....	60
7.13.3	Financiële dienst .....	60

7.14 Syndicaat.....	61
7.15 Kosten van de uitgifte.....	61
7.16 Toelating tot verhandeling en de modaliteiten van de verhandeling.....	62
7.17 Aanvullende informatie .....	62

## **1 DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING**

De uittreksels uit het Registratiedocument 2007 en uit het halfjaarlijks financieel verslag van 30 juni 2009 alsook de volgende persberichten van de Emittent worden in deze Verrichtingsnota door middel van verwijzing opgenomen en maken integraal deel uit van het Prospectus.

De documenten opgenomen door middel van verwijzing kunnen worden geraadpleegd op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)) of kosteloos worden verkregen bij Fortis Bank, Warandeborg 3, 1000 Brussel, ING, Marnixlaan 24, 1000 Brussel en KBC, Havenlaan 2, 1080 Brussel.

### **Registratiedocument 2007**

Beheersverslag	pagina's 9 tot 42
Financiële overzichten	pagina's 87 tot 124
Verslag van de vastgoeddeskundige	pagina's 80 tot 81
Verslag van de commissaris	pagina 125

### **Halfjaarlijks financieel verslag van 30 juni 2009<sup>6</sup>**

Tussentijds beheersverslag	pagina's 2 tot 19
Verkorte financiële overzichten	pagina's 20 tot 42
Verslag van de vastgoeddeskundige	pagina 44
Verslag van de commissaris	pagina 47

### **Persberichten**

Persbericht van 14 oktober 2009:	Openbaarmaking overeenkomstig Artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007: Kapitaalstructuur
----------------------------------	---

---

<sup>6</sup> De referentie verwijst naar de Nederlandse versie van het halfjaarlijks financieel verslag.

Persbericht van 28 augustus 2009:	Verkoop huurvorderingen op het “Egmont” kantorencomplex voor 200 miljoen EUR
Persbericht van 3 augustus 2009:	Halfjaarlijks financieel verslag 2009
Persbericht van 3 augustus 2009:	Openbaarmaking overeenkomstig Artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007: Kapitaalstructuur
Persbericht van 3 juli 2009:	Cofinimmo verwerft het “West-End” kantorencomplex gelegen in de Brusselse periferie en 5 nieuwe rusthuizen in Frankrijk
Persbericht van 9 juni 2009:	Verkoop van eigen aandelen voor een bedrag van 26,4 miljoen EUR
Persbericht van 29 mei 2009:	Openbaarmaking overeenkomstig Artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007: Kapitaalstructuur
Persbericht van 11 mei 2009:	Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur betreffende de periode van 1 januari 2009 tot 31 maart 2009
Persbericht van 24 april 2009:	Verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 24 april 2009
Persbericht van 2 april 2009:	Resultaatsbestemming 2008
Persbericht van 1 april 2009:	Openbaarmaking van kennisgeving overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007

## 2 RISICOFACTOREN<sup>7</sup>

Dit hoofdstuk geeft toelichting bij de belangrijkste risico's betreffende de Emittent en de Obligaties die een invloed zouden kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn betalingsverplichtingen tegenover de houders van de Obligaties na te komen. De beleggers worden verzocht om rekening te houden met de hierna beschreven risico's, de onzekerheden en alle andere relevante informatie in dit Prospectus alvorens hun beleggingsbeslissing te nemen. Daarenboven wordt de aandacht van de beleggers gevestigd op het feit dat de hierna voorgestelde lijst met risico's niet limitatief is en dat hij gebaseerd is op de informatie die gekend was op de datum van het opstellen van deze Verrichtingsnota. Dit houdt in dat er andere ongekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan of risico's waarvan thans wordt aangenomen dat de realisatie geen ongunstige invloed zal hebben op de Emittent, zijn activiteit of zijn financiële situatie.

### 2.1 Risicofactoren betreffende de Emittent

De risicofactoren maken deel uit van het Registratiedocument dat op 24 maart 2009 werd goedgekeurd door de CBFA. Krachtens artikel 28 van de Wet bevat het volgende hoofdstuk belangrijke veranderingen of nieuwe feiten die de beslissing van de beleggers kunnen beïnvloeden en die zich na de goedkeuring van het Registratiedocument hebben voorgedaan.

#### 2.1.1 Strategisch beheer van de Emittent

##### 2.1.1.1 Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De activiteiten van de Emittent hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze wordt gemeten door het groei- of dalingsniveau van het bruto binnenlands product van België en heeft een onrechtstreekse invloed op de bezetting van kantoorgebouwen door de private sector van dit land. De impact van deze cyclus op het resultaat en de waardering van de Emittent wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2009 bedroeg de gemiddelde looptijd 11,3 jaar), de diversificatie van de portefeuille met huurders (meer dan 370 klanten) en het feit dat bijna een derde van de huurders niet tot de private maar tot de publieke sector behoort. Naast kantoorgebouwen investeert de Emittent ook in rusthuizen (in België en Frankrijk), cafés (in België en Nederland, allemaal op lange termijn verhuurd aan AB InBev) en in Publiek-Private Samenwerkingsverbanden die niet onderhevig zijn aan schommelingen van de algemene economische conjunctuur.

Op 30.06.2009 had de portefeuille een reële waarde van 3,14 miljard EUR en was hij als volgt samengesteld: Kantoren 1,92 miljard EUR (61,2%), Rusthuizen 749 miljoen EUR (23,9%), Pubstone 390 miljoen EUR (12,4%) en Andere 78 miljoen EUR (2,5%).

##### 2.1.1.2 Risico verbonden aan investerings- en projectontwikkelingsactiviteiten

---

<sup>7</sup> Punt 2 van Bijlage V van het Reglement.

De diversificatie van het patrimonium van de Emittent maakt een betere risicospreiding mogelijk en steunt op:

- de verwerving van kantoorgebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan eersterangshuurders;
- lange termijn vastgoedpartnerships met zorgvuldig geselecteerde uitbaters (rusthuizen, cafés);
- Publiek-Private Samenwerkingen voor gebouwen met bijzondere bestemming.

In het kader van zijn strategie heeft de Emittent een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening, wat toelaat de nagestreefde rendementen op zijn investeringen te optimaliseren. Om het risicoprofiel van de Emittent niet aan te tasten, wordt deze activiteit beperkt tot 10% van de investeringswaarde van de portefeuille<sup>8</sup>.

Voor elke acquisitie realiseren de Emittent en zijn dochterondernemingen (samen de “**Groep**”) een interne waardering om een prijs (kosten inbegrepen) te bepalen die overeenstemt met de investeringswaarde van het gebouw vanuit een lange termijn exploitatieperspectief.

Overeenkomstig artikel 59 van het KB waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of verkoop van een vastgoed. In de berichten die de acquisitie aankondigen, vermeldt Cofinimmo of de investering gebeurde tegen een prijs die onder of boven de door de deskundige bepaalde investeringswaarde ligt.

Voor elke acquisitie realiseert de Groep eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale “due diligence” op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

#### 2.1.1.3 *Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken*

Ondanks een optimaal onderhoudsprogramma kan de staat van de gebouwen verslechteren omwille van slijtage van zijn diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering. De Groep renoveert haar gebouwen zodat ze aantrekkelijk blijven voor de klanten-huurders of verkoopt ze aan andere investeerders indien de geboden prijs hoger is dan de geraamde waarde zonder de verwachte renovatiekosten.

Om te voorkomen dat de staat van de gebouwen te snel verslechtert, hanteert de Groep een op lange termijn gepland systematisch onderhouds- en vervangingsbeleid van de accommodaties.

Een waardeverlies kan ook voortvloeien uit de verslechtering van de omliggende gebouwen of een verloedering van de hele buurt waar het goed waarvan de Groep eigenaar is, gelegen is.

#### 2.1.1.4 *Risico verbonden aan de schommeling van de reële waarde van de gebouwen*

Het vastgoedpatrimonium van de Groep wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste

---

<sup>8</sup> Op basis van 2,5% transactiekosten zou 10% van de investeringswaarde 10,26% van de reële boekhoudkundige waarde van de portefeuille vertegenwoordigen.

kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen (hun investeringswaarde min de geraamde kosten en mutatierechten) wordt geboekt onder de rubriek “Vastgoedbeleggingen” onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balansen van de Emittent. De schommelingen van de waarden worden geboekt onder de rubriek “Resultaat op portefeuille” in de geconsolideerde en resultaatrekeningen van de Emittent en kunnen het netto resultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van de Groep, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. De Emittent is blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises. Op 30 juni 2009 zou een schommeling van de waarde van het vastgoedpatrimonium met 1% een impact van 31,36 miljoen EUR op het netto resultaat en van 2,28 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad. Ze zou eveneens een impact van 0,48% op de schuldgraad hebben gehad.

#### 2.1.1.5 Risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van de Groep om een gebouw op termijn te exploiteren. De intrekking van de vergunning om een aantal private parkeerplaatsen in een gebouw te exploiteren, kan de aantrekkelijkheid van het gebouw in vergelijking met een aanpalend gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten. Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

### **2.1.2 Vastgoedbeheer van de Emittent**

#### 2.1.2.1 Huurleegstandrisico

De Groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurderverloop in de kantorensector te beperken. Het team voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. Op 30.06.2009 had de totale portefeuille een bezettingsgraad bereikt van 97,78%, tegenover 89,50% voor de markt (bron: CB Richard Ellis & DTZ).

Bijna 100% van de huurcontracten bevat een clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd.

In België worden de rusthuizen voor een initiële looptijd van 27 jaar verhuurd aan uitbaters die elk meerdere sites beheren. Cofinimmo loopt geen enkel risico dat verbonden is aan het beheer van deze instellingen.. Dat geldt ook voor Frankrijk waar de initiële looptijd evenwel 12 jaar bedraagt. Per 30.06.2009 hadden de huurcontracten voor rusthuizen een gemiddelde looptijd van 25 jaar in België en 10,2 jaar in Frankrijk.

Alle cafés zijn vanaf oktober 2007 voor een gemiddelde initiële minimumduur van 23 jaar verhuurd aan de Belgische en Nederlandse dochterondernemingen van AB InBev NV.

#### 2.1.2.2 Solvabiliteitsrisico van de huurders

Voor een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt eerst een kredietrisicoanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd die gelijk is aan 6 maanden huur.

De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de Groep betaalt maar die contractueel doorfactureerbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd.

De verliezen op huurvorderingen zonder recuperatie vertegenwoordigen voor de periode 1996-2008 0,050% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de sector van de kantoorgebouwen. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de Emittent een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

De sector van de rusthuizen is meer bestendig tegen de economische cyclus. Zowel in België als in Frankrijk ontvangen de huurders van rusthuizen krachtens de exploitatievergunningen die ze bezitten een belangrijk deel van hun inkomsten rechtstreeks van sociale zekerheidsinstanties. Een fundamentele wijziging van het sociale zekerheidsstelsel kan een impact op hun solvabiliteit hebben.

#### 2.1.2.3 Risico van de operationele kosten

Onder operationeel risico verstaat de Emittent het risico op verlies als gevolg van het onaangepast zijn of het falen van het beheer of de procedures. De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit<sup>9</sup> van de gebouwen bepalen de onderhouds- en herstellingskosten. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandniveau van de kantoorgebouwen en het huurderverloop bepalen de uitgaven voor onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen die verleend worden aan nieuwe klanten enz. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

De bouw- en renovatieplannen worden voorbereid en gecontroleerd door het interne Project Management team van de Groep teneinde ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de Groep een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

---

<sup>9</sup> Op basis van technische en bouwkundige criteria van de gebouwen verdeelt Cofinimmo de kantoorgebouwen in 3 categorieën (“Superior”, “Middle” en “Standard”). Meer details vindt u op pagina 24 van het Registratiedocument.

#### 2.1.2.4 Risico op vernieling van de gebouwen

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door Cofinimmo verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 1.850.778.552<sup>10</sup> EUR, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 3.136.157 EUR op 30 juni 2009, gronden inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien.

### **2.1.3 Financieel beheer van de Emittent**

#### 2.1.3.1 Liquiditeits- en financieringsrisico

De huidige crisis die de gehele economie en in nog grotere mate de kredietsector treft, maakt de toegang tot krediet voor ondernemingen moeilijker en duurder. Ze bevestigt dat het nodig is om het financieringsbeleid van de Groep te handhaven. Dit bestaat in grote lijnen uit:

- een diversificatie van de financieringsbronnen;
- een stabiele, uitgebreide bankpool met goede financiële ratings (voor de schuld en de afgeleide instrumenten);
- een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldata.

Deze diversificatie waarborgt de best mogelijke financiële voorwaarden rekening houdend met de marktconjunctuur en beschermt de Groep tegen de liquiditeitsrisico's bij herfinancieringen.

Het beleid van de Groep voorziet eveneens de integrale indekking van het herbeleggingsrisico van handelspapier dat binnen het jaar vervalt door geconfirmeerde kredietbeschikbaarheden op meer dan één jaar. Naast deze volledige indekking van het handelspapierprogramma handhaaft de Groep een voldoende marge van beschikbaarheden op kredietlijnen om haar operationele uitgaven te dekken en om de geplande acquisities of bouwwerken te kunnen uitvoeren.

De bankkredietovereenkomsten van de Emittent of zijn dochterondernemingen zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de Groep of haar financiële interestlast. Deze ratio's zijn gerespecteerd op de datum van opstelling van deze Verrichtingsnota en beperken het bedrag dat de Emittent nog zou kunnen lenen. Indien de Emittent deze ratio's niet meer zou respecteren, kunnen de bankkredietovereenkomsten van de Emittent worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

De Emittent is eveneens beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevaks toestaat. Zijn bijkomende theoretische investeringscapaciteit met schuld binnen de grenzen van de reglementair vastgelegde ratio van 65%, bedraagt ongeveer 1,2 miljard EUR

#### 2.1.3.2 Financieel en bancair tegenpartijenrisico

---

<sup>10</sup> De verzekeringen die tijdens de werfwerken en door de gebruikers van de gebouwen worden aangeaan, zitten niet in dit bedrag verrekend.

De Emittent is aan een tegenpartijenrisico blootgesteld wanneer hij afgeleide instrumenten gebruikt of het teveel aan kasgeld op korte termijn plaatst. De tegenpartij van de Emittent in een afgeleid instrument, bijvoorbeeld in het kader van de rente-indekking, kan hem tijdens de looptijd van het contract bepaalde bedragen verschuldigd zijn. In geval van insolventie, laattijdige of wanbetaling, kan dit een negatieve invloed hebben op de resultaten van de Emittent. Hij beperkt dit risico door verbintenissen aan te gaan met een gediversifieerd aantal tegenpartijen met goede financiële ratings. Anderzijds wordt het overschot aan kasgeld meestal gebruikt voor de onmiddellijke terugbetaling van de financiële schuld zodat herplaatsingen beperkt blijven en op zeer korte termijn bij goede tegenpartijen gebeuren.

### *2.1.3.3 Renterisico*

De Groep sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Indien dit niet het geval is, wordt de vaste rentevoet onmiddellijk omgezet in een vlottende rente. Dankzij dit beleid kan de Groep voordeel halen uit lage korte termijn rentevoeten. Daar haar financiële kosten blootgesteld zijn aan rentestijgingen, bestaat haar beleid erin om op een horizon van minimum 3 jaar de rente van minstens 50 tot 90% van de geconsolideerde financiële schuld in te dekken via eventueel een premie die in vergelijking met het ingedekte bedrag relatief gering is. Hierdoor kan de Groep zich voor de gekozen periode gedeeltelijk indekken tegen het effect van een sterke stijging van deze rentevoeten. Dit beleid wordt gerechtvaardigd door het feit dat, gezien de huurprijs contractueel geïndexeerd wordt, een stijging van de inflatie die een effect zou hebben op de nominale interesten, slechts na enkele jaren een positief netto effect op het nettoresultaat zou hebben. De indekkingsperiode van minimum 3 jaar werd enerzijds gekozen om het negatieve effect dat dit tijdsverschil op het nettoresultaat zou hebben, te compenseren en anderzijds om de ongunstigere impact van een eventuele stijging van de Europese korte termijnrente die niet gepaard zou gaan met een inflatiestijging, te voorkomen. Tenslotte zou een stijging van de reële interestvoeten waarschijnlijk gepaard gaan of snel gevolgd worden door een algemene heropleving van de economische activiteit, wat zou resulteren in betere huurvoorwaarden met een gunstig effect op het nettoresultaat van de Groep.

De uitgevoerde simulaties toonden aan dat het nettoresultaat van de Groep historisch gevoelig is voor renteschommelingen. In 2009 en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld constant blijven in vergelijking met de situatie op 31 december 2008 en rekening houdend met de bestaande indekkingsinstrumenten voor het jaar 2009, zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke stijging met zich meebrengen van de financieringskost die in de vooruitzichten voor 2009 werd gehanteerd.

De Groep kan ook geval per geval de waarde van de financiële activa, zoals vorderingen uit huurcontracten op lange termijn (meestal geïndexeerd), indekken tegen schommelingen van de onderliggende interestvoeten door Interest Rate Swap contracten af te sluiten. Het onderliggende inflatierisico wordt evenwel niet ingedekt.

Afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal overeenkomstig de internationale boekhoudregels van het IAS/IFRS normensysteem. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de netto activawaarde van de Emittent en ook op zijn resultaat van de periode.

Er dient te worden opgemerkt dat de Groep gedeeltelijk beschermd is tegen het deflatierisico door een beperking van de eventuele daling van de huur in vergelijking met de vorige betaalde huur of met de basishuur.

#### 2.1.3.4 Wisselkoersrisico

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

### **2.1.4 Risico verbonden met het statuut van Vastgoedbevak en het statuut van Franse SIIC**

#### 2.1.4.1 Risico's verbonden aan het statuut van Vastgoedbevak

Als vastgoedbevak geniet de Emittent van een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) zijn op het niveau van de vastgoedbevak (maar niet van haar dochterondernemingen) vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Dividenden die door een vastgoedbevak worden uitgekeerd, genieten van 15% voorheffing.

Bij verlies van de goedkeuring van het statuut van vastgoedbevak, wat zou veronderstellen dat de Emittent de wet van 20 juli 2004 en/of het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op ernstige en blijvende wijze niet zou hebben gerespecteerd, zou de Emittent het voordeel van dit gunstige fiscale stelsel verliezen. Dit wordt als een theoretisch risico beschouwd aangezien de Emittent erover waakt om zijn verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de goedkeuring over het algemeen beschouwd als een vervroegde terugbetaling door verval van de termijn (versnelling) van de kredieten die de Emittent is aangegaan. Tenslotte is de Emittent blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van vastgoedbevaks.

De regelgeving inzake vastgoedbevaks verplicht deze om minstens 80% van hun statutaire resultaten (in de zin van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006) uit te keren aan hun aandeelhouders. Het is echter mogelijk dat een vastgoedbevak dit minimumbedrag niet kan uitkeren wanneer niet aan alle voorwaarden voorzien in het Belgische Wetboek van Vennootschappen voldaan is.

De verwerving van de controle zoals bedoeld in artikel 5.12 van de Verrichtingsnota leidt in principe tot de lancering van een OBA op de Emittent. Indien deze OBA zou worden gelanceerd door een handelsvennootschap die zelf niet onder het statuut van vastgoedbevak valt en deze OBA met succes wordt afgesloten en zou resulteren in een schrapping van de notering van de Emittent of in een bijzonder beperkte free float, kan de Emittent zijn statuut van vastgoedbevak verliezen.

#### 2.1.4.2 Risico's die verband houden met het statuut van Franse SIIC

De Emittent geniet sinds 4 augustus 2008 van het fiscaal stelsel van de Franse Société d'Investissements Immobiliers Cotée (genoteerde vastgoedvennootschap, hierna "SIIC") zoals bedoeld in Artikel 208-C van de Franse Code général des impôts français. Onder het SIIC-stelsel is de Emittent in Frankrijk vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de resultaten die afkomstig zijn van de verhuur van gebouwen, zijn meerwaarden op de verkoop van gebouwen en bepaalde participaties in vastgoedvennootschappen en de dividenden die worden ontvangen van vennootschappen die geopteerd hebben voor het SIIC-stelsel. In ruil daarvoor is de Emittent verplicht om (i) 85% uit te keren van zijn vrijgestelde winsten die afkomstig zijn van de verkoop van gebouwen, effecten van vennootschappen bepaald in Artikel 8 van de Franse Code général des impôts en dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-stelsel

en (iii) 100% van de ontvangen dividenden van dochterondernemingen die zelf geopteerd hebben voor het SIIC-stelsel.

Hoewel het SIIC-stelsel belangrijke voordelen biedt, is het complex en zou het voor de Emittent en zijn aandeelhouders een aantal risico's inhouden die in dit deel worden beschreven.

*Teneinde de voordelen van het SIIC-stelsel te behouden, moet de Emittent een belangrijk deel van zijn winsten uitkeren. Dit kan een impact hebben op zijn financiële situatie en zijn liquide middelen*

Het voordeel van de belastingvrijstelling voorzien door het SIIC-stelsel is onderworpen aan de naleving van de verplichting om een belangrijk deel van de winsten van de Emittent uit te keren en kan bij niet-naleving van deze verplichting opnieuw ter discussie worden gesteld. Er moet op worden gelet dat de uitkeringsverplichting voor de Emittent onder het SIIC-stelsel wordt nageleefd zonder dat de verplichtingen die voortvloeien uit het Belgische stelsel van vastgoedbevak en meer bepaald de verplichting om minstens 80% van haar resultaten zoals bedoeld in Artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 over de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van publieke vastgoedbevaks, die het koninklijk besluit van 10 april 1995 over de vastgoedbevaks wijzigt, opnieuw ter discussie worden gesteld.

*De activiteiten van de Emittent zijn beperkt door de verplichtingen van het SIIC-stelsel*

Teneinde van het SIIC-stelsel te genieten, zou de hoofdactiviteit van de Emittent, net zoals in België, moeten bestaan uit het verwerven, bouwen, bezitten en verhuren van vastgoed of het rechtstreeks of onrechtstreeks bezit van vastgoedvennootschappen met hetzelfde maatschappelijk doel.

*De Emittent zou het voordeel van het fiscaal stelsel van de SIIC verliezen in de veronderstelling dat één of meerdere van de aandeelhouders van de Emittent die samen handelen (andere dan beursgenoteerde ondernemingen die van het fiscaal stelsel van de SIIC genieten) 60% of meer van het kapitaal of de stemrechten zouden bezitten*

In de veronderstelling dat één of meerdere aandeelhouders van de Emittent (andere dan beursgenoteerde ondernemingen die van het fiscaal stelsel van de SIIC genieten) rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of samen, 60% of meer van het kapitaal of de stemrechten van de Emittent zouden bezitten, zou deze laatste het voordeel van het fiscaal stelsel van SIIC verliezen voor het boekjaar waarin het plafond van 60% overschreden zou zijn, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen. Een langdurige of herhaaldelijke overschrijding van dit plafond kan er in bepaalde gevallen toe leiden dat de Emittent definitief uit het SIIC-stelsel stapt (zie verder risicofactor "De Emittent kan onderworpen worden aan een belangrijke belasting in geval van definitieve uitstap uit het SIIC-stelsel"). De Emittent heeft geen kennis dat een aandeelhouder voorziet rechtstreeks of onrechtstreeks 60% of meer van zijn kapitaal te bezitten. De Emittent kan evenwel niet waarborgen dat de verrichtingen op de beurs of eventuele samenwerkingen tussen aandeelhouders niet resulteren in het overschrijden van deze drempel en het verlies door de Emittent van het voordeel van het fiscaal stelsel van de SIIC. Bovendien kan deze voorziening een verandering van de controle over de Emittent verhinderen of elk bod op zijn aandelen ontmoedigen.

*De inhouding van 20% onder het SIIC-stelsel is nieuw en er is nog geen zekerheid over de wijze waarop de bevoegde instanties de bepalingen hieromtrent zullen interpreteren*

In de veronderstelling dat een aandeelhouder (of meerdere aandeelhouders), andere dan een natuurlijke persoon, van de Emittent rechtstreeks of onrechtstreeks minstens 10% van het kapitaal van de Emittent zou willen bezitten en de inkomsten die deze aandeelhouder (de “**Actionnaire à Prélèvement – Aandeelhouder met inhouding**”) ontvangt, niet onderworpen zouden zijn aan de Franse vennootschapsbelasting of een evenwaardige belasting, zou de Emittent aan de Franse schatkist een inhouding (de “**Prélèvement de 20% - 20% inhouding**”) moeten betalen die gelijk is aan 20% van het bedrag van de sommen voor eventuele verrekening van de 20% inhouding, die aan deze aandeelhouder worden uitgekeerd en worden ingehouden op de vrijgestelde inkomsten die afkomstig zijn van zijn activiteiten die onder het SIIC-stelsel vallen. De Emittent, en niet de Aandeelhouder met inhouding, zou de belasting verschuldigd zijn.

#### *Aandeelhouderschap*

De wetgeving die thans van toepassing is op de SIIC voorziet dat een niet beursgenoteerde dochteronderneming van de Emittent (zoals bijvoorbeeld Cofinimmo France) enkel van het SIIC-stelsel kan genieten indien één of meerdere SIIC minstens 95% van haar kapitaal bezitten. De wijziging van de samenstelling van het kapitaal van een dochteronderneming van een SIIC in geval van acquisitie van een participatie van meer dan 5% door een vennootschap die geen SIIC is (of SPPICAV) leidt tot het verlies van het fiscaal stelsel dat van toepassing is op de SIIC.

#### *De Emittent loopt het risico van toekomstige wijzigingen van het SIIC-stelsel*

De criteria om in aanmerking te komen voor het SIIC-stelsel en de door dit stelsel voorziene belastingvrijstelling kunnen gewijzigd worden door de wetgever of door de interpretatie van de Franse fiscale autoriteiten. Deze wijzigingen kunnen eventueel resulteren in één of meerdere instructies van de Franse fiscale autoriteiten waarvan de inhoud op de datum van deze Verrichtingsnota niet gekend is.

#### *De Emittent kan onderworpen worden aan een belangrijke belasting bij een definitieve uitstap uit het SIIC-stelsel*

Bij een definitieve uitstap van de Emittent uit het SIIC-stelsel kunnen de Emittent en zijn eventuele dochterondernemingen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, belangrijke fiscale kosten verschuldigd zijn. Deze uitstap kan het resultaat zijn van één van de in de vorige paragrafen beschreven omstandigheden en meer in het bijzonder van de niet-naleving van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om dit stelsel te behouden.

## **2.2 Risicofactoren met betrekking tot de Obligaties**

### **2.2.1 Nota aan de beleggers**

Elke potentiële belegger moet de deugdelijkheid van de belegging zorgvuldig bestuderen in het licht van zijn behoeften en zijn financiële situatie. De beleggers worden verzocht om alvorens te beleggen eerst advies in te winnen van een gespecialiseerd financieel adviseur en in desbetreffend geval niet te beleggen.

### **2.2.2 Renteschommelingen**

Een rentestijging op de markt kan dus een negatieve invloed hebben op de waarde van de Obligaties.

### **2.2.3 Marktwaarde van de Obligaties**

Elke verkoop van een Obligatie voor haar vervaldatum gebeurt tegen de waarde die dan op de markt geldt. Deze prijs kan onder de nominale waarde van de Obligaties liggen.

### **2.2.4 Liquiditeit**

Er zal een aanvraag worden ingediend om de Obligaties te kunnen verhandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het is niet mogelijk om te voorzien tegen welke koersen de Obligaties op de beurs zullen kunnen worden verhandeld.

Niets waarborgt de ontwikkeling van een actieve markt die de handel van de Obligaties na hun notering mogelijk maakt. De markt van de Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De prijs van de Obligaties kan volatiel zijn. De enige manier voor de houder van Obligaties om zijn of haar investering in de Obligaties voor de vervaldatum te realiseren, is om ze te verkopen aan de prijs die op dat ogenblik op de markt geldt. Deze prijs kan lager zijn dan de nominale waarde van de Obligaties. De liquiditeit van de Obligaties en hun markt kunnen negatief worden beïnvloed door talrijke factoren zoals de wijzigingen van de rentevoet en de volatiliteit op de markt van gelijkaardige effecten en de evolutie van de financiële situatie of de resultaten van de Emittent.

### **2.2.5 Vervroegde terugbetaling**

In de voorwaarden van de Obligaties is voorzien dat de Emittent zich het recht voorbehoudt om via een opzeg van minstens 30 dagen alle Obligaties op elk moment vervroegd terug te betalen tegen hun nominale waarde verhoogd met de opgelopen intresten tot aan de terugbetalingsdatum, indien er zich een wijziging van de Belgische wetten en fiscale regelgeving of een wijziging in de toepassing of de interpretatie van deze wetten of reglementen voordoet die in voege treedt na de Emissiedatum van de Obligaties en de betaling van de hoofdsom en/of de interesten op de obligaties zou beïnvloeden en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om aan de houders van de Obligaties de betaling van de oorspronkelijk voorziene bedragen van de hoofdsom en de intresten te waarborgen.

Indien de mogelijkheid van vervroegde terugbetaling zich voordoet kan dit de waarde van de Obligaties beïnvloeden.

### **2.2.6 Bijkomende schulden**

De Emittent kan in de toekomst eventueel beslissen om de ratio van zijn schuld te verhogen. Dit kan bijgevolg de waarde van de Obligaties doen dalen. Indien de Emittent beslist om bijkomende schulden af te sluiten, kan deze beslissing eventueel belangrijke gevolgen hebben voor de houders van de Obligaties. Het is mogelijk dat de Emittent dan moeilijker kan voldoen aan zijn verplichtingen inzake de Obligaties, wat zou kunnen resulteren in een waardeverlies van de Obligaties. Er dient evenwel te worden benadrukt dat het bedrag dat de Emittent nog mag lenen, beperkt is door enerzijds de maximum schuldgraad die wordt toegestaan door de regelgeving op de vastgoedbevaks en anderzijds door de bepalingen van de geldende kredietovereenkomsten.

### **2.2.7 Obligaties zonder waarborg**

De vordering van de houders van de Obligaties is een gewone schuldvordering en geniet niet van de waarborg van een derde. De Obligaties zullen ondergeschikt zijn aan de bevoorrechte schulden die de Emittent eventueel kan aangaan. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of een gelijkaardige procedure, ongeacht of deze al dan niet vrijwillig is, hebben de houders van gewaarborgde schulden het recht om betaald te worden met activa die de schuld waarborgen, vooraleer deze activa mogen worden gebruikt om betalingen voor de Obligaties te realiseren. In dat geval kan de belegger geheel of een deel van zijn investering verliezen.

### **2.2.8 Belgische wet op de insolabiliteit**

De Emittent is een Belgische vennootschap en zijn maatschappelijke zetel ligt in België. Hij is bijgevolg onderworpen aan de wetgeving inzake insolabiliteit en de procedures die van toepassing zijn in België, waaronder de Belgische regelgeving inzake frauduleus verkeer (*actio pauliana*) voor de bescherming van de schuldeisers.

### **2.2.9 Vertegenwoordiging van de Obligatiehouders**

De voorwaarden van de Obligaties (zie hieronder deel 5.17) bevatten bepalingen over de algemene vergadering van de houders van de Obligaties (de “**Obligatiehouders**”). Deze bepalingen maken het mogelijk dat bepaalde meerderheden alle Obligaties kunnen verbinden, zelfs diegenen die niet aan de algemene vergadering hebben deelgenomen en dus niet hebben gestemd en de aandeelhouders die tegen de meerderheid hebben gestemd.

### 3 INFORMATIE BETREFFENDE DE EMITTENT<sup>11</sup>

#### 3.1 Algemeen

De informatie betreffende de Emittent staat in het (i) Registratiedocument, (ii) het halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2009 en de via referentie in deze Verrichtingsnota geïntegreerde persberichten evenals (iii) in dit hoofdstuk overeenkomstig artikel 28, § 3, van de Wet.

#### 3.2 Algemene beschrijving van de Emittent

De Emittent is een naamloze vennootschap en een publieke vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gelegen Woluwelaan 58 te 1200 Brussel.

De Emittent werd in 1983 opgericht en is de eerste beursgenoteerde Belgische vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de verhuur van vastgoed.

Zijn belangrijkste activiteitssector is kantoorvastgoed. Hierin hebben de Emittent en zijn dochterondernemingen (de “**Groep**”) 61,2% van de reële waarde van de totale portefeuille geïnvesteerd. In dit segment is de investeringsstrategie gericht op huurcontracten op lange termijn, de kwaliteit van de huurders, de ligging van het vastgoed en de ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening. Zij omvat eveneens een arbitragebeleid van activa met als doel de kwaliteit van het patrimonium continu te verbeteren.

Eind 2005 besliste de Emittent om zijn patrimonium in belangrijke mate te diversifiëren via het uitbouwen van het concept van vastgoedpartnerships op lange termijn en zo zijn risicoprofiel evenwichtiger te maken. Deze partnerships bestaan uit het verwerven van het vastgoedpatrimonium van ondernemingen, zodat deze zich kunnen concentreren op hun kernactiviteit of financiële middelen kunnen vrijmaken om hun expansie te financieren. De Emittent draagt geen enkel risico dat verbonden is met de exploitatie van de gebouwen en heeft telkens slechts één enkele huurder/debiteur en één enkel huurcontract per site.

In de eerste plaats identificeerde de Emittent het segment van de rusthuizen als een bijkomend veelbelovend investeringssegment. Deze diversificatie gebeurde via vastgoedpartnerships op lange termijn met de belangrijkste operatoren die actief zijn in deze sector, eerst in 2005 in België en vervolgens begin 2008 in Frankrijk. Op 30.06.2009 vertegenwoordigden de rusthuizen 23,9% van de reële waarde van de totale portefeuille.

Anderzijds sloot de Emittent een vastgoedpartnership met AB InBev (“**Pubstone**”) voor een net van meer dan 1000 cafés in België en Nederland. Deze cafés zijn allemaal voor een initiële termijn van 23 jaar verhuurd aan AB InBev, de grootste brouwerij ter wereld. Het partnership vertegenwoordigt 12,4% van de reële waarde van de totale portefeuille.

De Emittent heeft sinds 2006 eveneens geïnvesteerd in Publieke Private Samenwerkingen voor vastgoed voor niet-traditionele gebouwen zoals het Antwerpse Justitiepaleis, de nieuwe Antwerpse brandweerkazerne en politiecommissariaten. Deze gebouwen zijn voor zeer lange

---

<sup>11</sup> Punt 5 van Bijlage IV van het Reglement.

termijn verhuurd, en in tegenstelling tot de eerder genoemde gebouwen, worden ze na afloop van het huurcontract in de meeste gevallen eigendom van de huurder.

De gebouwen vertegenwoordigen samen 1.643.719 m<sup>2</sup>, een investeringswaarde van 3.248,9 miljoen EUR en een reële waarde van 3.136,2 miljoen EUR. De grote meerderheid van de portefeuille ligt op Belgisch grondgebied (84,7%). Het buitenlandse gedeelte vertegenwoordigt 10,7% voor de rust- en verzorgingstehuizen in Frankrijk en 4,6% voor de Pubstone portefeuille in Nederland.

De Emittent is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium en haar portefeuille van klanten-huurders.

De Emittent is een vennootschap die genoteerd is op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL20 index, en Euronext Paris.

De vennootschap geniet van het Belgische fiscale statuut van vastgoedbevak en van het Franse fiscale statuut van SIIC.

Haar aandeelhouders zijn hoofdzakelijk Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers.

Op 30 september 2009 had de Groep een beurskapitalisatie van 1,31 miljard EUR.

### **3.3 Resultaten per 30 juni 2009**

#### **3.3.1 Halfjaarlijks financieel verslag**

Het halfjaarlijks financieel verslag dat werd afgesloten per 30 juni 2009 werd beperkt beoordeeld door de commissaris en werd via referentie geïntegreerd in het Prospectus en maakt er integraal deel van uit.

Hieronder vindt u de kerncijfers van de geconsolideerde rekeningen die werden afgesloten op 30 juni 2008 en 30 juni 2009 (uittreksels van de halfjaarlijkse financiële verslagen 2008 en 2009 van de Emittent).

Algemene gegevens

Waarde van de portefeuille (x €1 000 000)	30.06.2009	30.06.2008
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 136,2	2 995,3
Verkorte geconsolideerde resultatenrekeningen (x €1 000)	30.06.2009	30.06.2008
Vastgoedresultaat	106 096	95 248
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	92 339	81 979
Financieel resultaat	-42 739	-25 501

Netto courant resultaat (aandeel van de Groep)	45 783	52 479
Resultaat op de portefeuille (aandeel van de Groep)	-39 620	6 450
Netto resultaat (aandeel van de Groep)	6 163	58 929
Kernratio's (in %)	30.06.2009	30.06.2008
Beheerskosten /gemiddelde patrimoniumwaarde	0,85%	0,86%
Operationele marge	87,03%	86,07%
Resterende looptijd van de huurcontracten (12) (in jaren)	11,3	11,0
Bezettingsgraad (13)	97,78%	98,95%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,03%	6,93%
Gemiddelde rentevoet van de schulden (14)	4,70%	4,56%
Schuldgraad (15)	52,94%	48,75%
Verkorte geconsolideerde balans (x €1 000)	30.06.2009	30.06.2008
Vaste activa	3 412 167	3 282 954
Goodwill	164 483	164 517
Vastgoedbeleggingen	3 136 154	2 925 474
Vorderingen financiële leasing	73 383	72 262
Andere vaste activa	38 147	120 0701
Vlottende activa	104 060	135 482

<sup>12</sup> Tot aan de eerste terugbetalingsmogelijkheid voor de huurder.

<sup>13</sup> Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leestand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 96,54% t.o.v. 89,50% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>14</sup> Bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

<sup>15</sup> Financiële en andere schulden /Totaal der activa, berekend overeenkomstig de regelgeving op vastgoedbevaks.

TOTAAL ACTIVA	3 516 227	3 418 436
Eigen vermogen	1 354 670	1 530 228
Langlopende verplichtingen	1 740 013	1 426 183
Kortlopende verplichtingen	421 544	462 025
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 516 227	3 418 436

### 3.3.2 Aanvullende informatie bij het halfjaarlijks financieel verslag 2009

- De vooruitzichten voor het jaar 2009 op pagina 3 van het halfjaarlijks financieel verslag moeten worden beschouwd als een aanvulling en een update van de vooruitzichten die werden vermeld in het financieel jaarverslag 2008 op pagina 41, rekening houdend met de huidige en toekomstige realisaties van de Emittent en de trends die op de markt werden waargenomen en de context waarin de Groep actief is.
- Het hogere niveau van de bezettingsgraad van de portefeuille van de Emittent (97,78%) in vergelijking met de markt (89,50%) wordt procentueel uitgedrukt ( $97,78 / 89,50 = 9,25\%$ , zie p. 8 van het halfjaarlijks financieel verslag). Het rekenkundig verschil tussen deze 2 percentages is 8,28%.
- Sommige cijfers voor het boekjaar 2008 werden na publicatie herwerkt:
  - p. 21: Geconsolideerde jaarrekeningen – Schema A.R. 21.06.2006: de “Financiële opbrengsten” en “Interestkosten” werden herwerkt als gevolg van een herziening van de classificatie van de rekeningen in rubrieken en subrubrieken.
  - p. 32-33-35: sommige gebouwen werden door de onafhankelijke vastgoedexpert van het segment “kantoren” overgebracht naar “overige” als gevolg van de herdefiniëring van deze segmenten (meer bepaald een sport- en vrijetijdsclub). Bijgevolg werden de sectorale informatie en de grafische spreiding van deze 2 sectoren aangepast.
  - p. 36: de door de promotoren gewaarborgde inkomsten ter vervanging van de huren werden geïntegreerd in de rubriek “Bruto potentiële opbrengsten”. Dit element was niet belangrijk genoeg om apart te vermelden en het leek meer aangewezen om het in bruto potentiële opbrengsten te integreren.
  - p. 37: zelfde bemerking als hierboven voor p. 21.
  - p. 38: de 3 aparte rubrieken “Vastgoedbeleggingen”, “Ontwikkelingsprojecten” en “Activa voor eigen gebruik” worden overeenkomstig de IAS 40 Norm sinds begin 2009 gegroepeerd in één enkele aparte rubriek “Vastgoedbeleggingen”. Teneinde naar de letter conform te zijn met het koninklijk besluit van 21 juni 2006 werden de verschillende subrubrieken bovendien geherklasseerd.

- Het is trouwens belangrijk om op te merken dat de resultaten 2008 die voorgesteld werden in het halfjaarlijks financieel verslag 2009 op een “fully diluted” basis werden herwerkt, m.a.w. er wordt aangenomen dat alle bevoorrechte aandelen werden omgezet in gewone aandelen, teneinde het effect van hun totale omzetting weer te geven.
- Al deze wijzigingen worden aangebracht om de financiële gegevens en hun voorstelling zo te laten evolueren dat ze de activiteiten van de Emittent optimaal begeleiden (zoals de geografische wijziging van zijn patrimonium, een beter gepaste herklassering van zijn patrimonium enz.). Hiermee kan aan de lezer een correctere en actuele voorstelling worden gegeven van de resultaten van de Emittent, die een correcte interpretatie ondersteunen.
- De tabel van de kasgeldstromen en de Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen van het boekjaar 2008 ondergingen eveneens een paar kleine wijzigingen.
- Het resultaat van de periode dat werd toegekend aan het eigen vermogen vermeld op pagina 29 bedraagt 6 330 000 € (en niet 6 630 000 €). Het totaal van het eigen vermogen per 30 juni 2009 ( 1 354 670 000 €) blijft ongewijzigd.
- Meer in het algemeen zijn de termen “niet gerealiseerde meerwaarden of minwaarden”, meer bepaald op de portefeuille en de financiële activa, die vermeld staan in het halfjaarlijks financieel verslag 2009, synoniem voor de schommelingen van de reële waarde zoals bedoeld in de normen IAS 40 en IAS 39.
- Voor zover nodig wordt gepreciseerd dat de sociale, ethische en milieukwesties in het beheer van de financiële middelen waarvan sprake in artikel 76 van de wet van 20 juli 2004, zoals toegepast door de Emittent, meer bepaald betrekking hebben op de keuze van bancaire tegenpartijen met een goede naam bekendheid.

### **3.4 Recente ontwikkelingen na 30.06.2009**

#### ***Verwerving van het West-End kantorencomplex***

Overeenkomstig het acquisitieakkoord dat ondertekend werd op 4 april 2007 verwierf de Emittent op 2 juli 2009 alle aandelen van Immo Noordkustlaan NV voor een bedrag van 22,2 miljoen EUR. Deze vennootschap is eigenaar van het nieuwbouw kantorencomplex **West - End** in Groot-Bijgaarden, in de westelijke Brusselse periferie dat op 26 miljoen EUR wordt gewaardeerd. Dit business park bestaat uit 10 000 m<sup>2</sup> kantoren en 205 parkeerplaatsen en is al voor 60% verhuurd, hoofdzakelijk aan Adecco en Grant Thornton, voor looptijden van meer dan 10 jaar. Indien het gebouw volledig verhuurd is, wordt het verwacht bruto huurrendement op 7,10% geschat. Dankzij zijn ligging langs de E40 Brussel - Oostende aan de toegang van Brussel, is dit gebouw zeer goed zichtbaar en toegankelijk. De acquisitiewaarde van dit gebouw houdt rekening met de expertisewaarde die werd bepaald in april 2007. Gezien de recente waargenomen tendensen, ligt de expertisewaarde eind juni 2009 echter 3,17% onder deze acquisitiewaarde (zie eveneens het persbericht van 3 juli 2009 en het halfjaarlijks financieel verslag 2009).

#### ***Verkoop huurvorderingen op de Egmont I en Egmont II gebouwen***

Op 28 augustus 2009 (zie persbericht van dezelfde dag) verkoopt de Emittent aan BNP Paribas Fortis 96% van de toekomstige, geïndexeerde huurvorderingen op de kantoorgebouwen Egmont I en Egmont II (gelegen in de Karmelietenstraat te 1000 Brussel), evenals een

vordering voor werken die er uitgevoerd werden voor rekening van de gebruiker voor een totaal bedrag van 199,6 miljoen EUR. De Emittent behield echter 100% van de huurinkomsten voor het jaar 2009 en het jaar 2010 om als dusdanig de recurrente cashflow van deze jaren niet aan te tasten. De 96% overgedragen vorderingen betreffen dus de jaren 2011 en volgende.

Deze overdracht verlaagde bij gelijk gebleven omstandigheden de geconsolideerde schuldgraad van de Emittent, zoals bepaald in de regelgeving inzake vastgoedbevaks (Totaal der schulden /Totaal der activa) met 3,08 procentpunten. Deze ratio bedraagt 52,94% per 30 juni 2009 en zou dus 49,86% zijn geweest indien deze overdracht voor deze datum was gebeurd.

Deze transactie kadert in het financieringsbeleid van de Emittent en laat hem toe om zijn balansstructuur op doeltreffende wijze te versterken en zijn financieringsbronnen en de kapitaalaanwending evenwichtig te spreiden. De opbrengst uit deze verkoop en van de hangende verkoop van gebouwen voor bijna 40 miljoen EUR, dekt inderdaad alle investeringsverbintenissen van de Emittent voor de tweede jaarhelft 2009 (46 miljoen EUR) en het jaar 2010 (193 miljoen EUR). De emittent heeft momenteel geen belangrijke investeringsverbintenissen die verder dan deze horizon lopen. EUR 138 miljoen van dit programma heeft betrekking op kantoorgebouwen. Het betreft hoofdzakelijk de gebouwen West - End in Groot-Bijgaarden (26 miljoen EUR), City Link in de nabijheid van de Singel in Antwerpen (64 miljoen EUR), AMCA – Avenue Building aan de Antwerpse haven (38 miljoen EUR) en de renovatie van het gebouw Square de Meeûs 23 in de Brusselse Leopoldswijk (10 miljoen EUR). Het overige deel van het investeringsprogramma betreft de bouw van nieuwe rusthuizen en uitbreidingen van al in exploitatie zijnde rusthuizen. Het heeft betrekking op een totaal bedrag van 101 miljoen EUR. Alle nieuwbouw- en uitbreidingsprojecten van rusthuizen zijn reeds verhuurd voor 27 jaar. De nieuwe kantoorgebouwen worden geleidelijk aan verhuurd. Het West-End complex is al voor 60% verhuurd.

Dankzij deze transactie kan de Emittent eveneens bij gelijke omstandigheden zijn strategie voortzetten die streeft naar een evenwichtige en rendabele uitbreiding van het patrimonium en het behoud van de intrinsieke waarde van het effect van de Emittent.

De opbrengst van deze verkoop is een meerwaarde van 12,2 miljoen EUR die tijdens het 3<sup>de</sup> kwartaal 2009 als niet-recurrent financieel resultaat zal worden geboekt. Deze meerwaarde is hoofdzakelijk afkomstig van het verschil tussen de toegepaste actualisatierentevoeten door enerzijds de koper van de vorderingen (5,52%) en anderzijds de vastgoeddeskundige (6,00%) bij de waardering van de huurgelden. De eerste werd immers gunstig beïnvloed door de reële marktrente op lange termijn die momenteel laag is.

Het Egmont I en Egmont II complex in de Karmelietenstraat te 1000 Brussel huisvest de Federale Overheidsdienst Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking.

De Emittent verwierf het Egmont I gebouw en het terrein dat bestemd was voor de bouw van het Egmont II gebouw met de verplichting om het gebouw op het terrein op te trekken, bij een openbare verkoop op 14 mei 2004. Het Egmont II werd in 2004/2005 gebouwd. Deze twee gebouwen worden voor rekening van de gebruiker door de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) gehuurd tot 31 mei 2031. De geldende jaarlijkse huur op 30 juni 2009 bedraagt 14,6 miljoen EUR.

Op 30 juni 2009 bedroeg de reële waarde van het gebouw die geboekt is onder de actiefzijde van de balans van de Emittent 265,8 miljoen EUR. Na de verkoop van de huurvorderingen werd deze reële waarde teruggebracht tot 85,9 miljoen EUR, hetzij respectievelijk 58,1 miljoen EUR voor de resterende reële waarde van het gebouw en 27,8 miljoen EUR voor de waarde van de niet verkochte huurvorderingen.

Net zoals voor de andere gebouwen waarvan de Emittent de huurvorderingen heeft overgedragen maar de eigendom heeft behouden, zal hij in zijn resultatenrekening de volgende bewegingen boeken: in het courant resultaat, vanaf 2011, onder de rubriek "*Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)*" de geleidelijke heropbouw van de afgestane huurinkomsten op de balans, zodat op het einde van de huurovereenkomst de volle waarde van het gebouw op de activazijde van de balans weergegeven wordt; en in het resultaat op de portefeuille onder de rubriek "*Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen*" de positieve of negatieve variaties van de volle waarde van het gebouw, zoals geschat door de vastgoeddeskundige; net zoals voor alle gebouwen die eigendom zijn van de Emittent.

#### ***Dividendbeleid***

Op 13 februari 2009 bij de publicatie van de resultaten van het boekjaar 2008 benadrukte de Raad van Bestuur van de Emittent in zijn persbericht dat de economische context tot voorzichtigheid noopte en dat de vennootschap ernaar streefde om voor het boekjaar 2009 (betaalbaar in 2010) een dividend uit te keren dat gelijk is aan dat van het boekjaar 2008.

De Raad van Bestuur die vergaderde op 30 juli 2009 om de resultaten van de 1<sup>ste</sup> jaarhelft af te sluiten, boog zich over een resultaatvoorspelling voor het hele boekjaar en over een vooruitzicht voor het dividend van het jaar. Hij kondigde in het halfjaarlijks financieel verslag dat op 3 augustus 2009 werd verspreid, aan dat hij voor het boekjaar 2009 een dividend van 6,50 EUR per gewoon aandeel verwacht, in vergelijking met een dividend van 7,80 EUR per aandeel dat in mei van dit jaar werd uitgekeerd voor het boekjaar 2008 (- 16,6%). Het dividend van het bevoorrecht aandeel zou ongewijzigd blijven op 6,37 EUR per effect (zie eveneens Halfjaarlijks Financieel Verslag 2009).

## 4 BASISGEGEVENS<sup>16</sup>

### 4.1 Belangen van bij de uitgifte/aanbieding betrokken natuurlijke en rechtspersonen<sup>17</sup>

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* hebben met de Emittent een engagement letter (“**Engagement letter**”) betreffende het bod gesloten en sluiten een plaatsingsovereenkomst en een underwriting overeenkomst voor de opening van het bod. Bovendien hebben Fortis Bank, ING en KBC met de Emittent financieringscontracten, een *commercial paper* programma en verscheidene contracten betreffende instrumenten ter dekking van de interestvoet gesloten. De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* hebben verschillende bankdiensten (zoals betalingsdiensten, centralisatie van het depot van de kasreserve, advies omtrent investeringen of fondsenwerving, etc.) aan de Emittent geleverd of zullen deze in de toekomst leveren, in het kader waarvan zij vergoedingen zouden kunnen ontvangen. De levering van de diensten zal in elk geval geen invloed hebben op de voorwaarden van het bod.

### 4.2 Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten<sup>18</sup>

De Emittent richt zich tot de obligatiemarkt met het oog op het diversifiëren van zijn financieringsbronnen.

De opbrengst van het bod zal in eerste instantie integraal worden aangewend voor de terugbetaling van de trekkingen op de kredietlijnen in het kader van het krediet *roll over*. Dit zal de schuldratio niet veranderen. Deze trekkingen kunnen nadien worden vernieuwd voor de financiering van het aangegane investeringsprogramma van de Emittent in nieuwe kantoorgebouwen en rusthuizen.

---

<sup>16</sup> Punt 3 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>17</sup> Punt 3.1 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>18</sup> Punt 3.2 van Bijlage V van de Verordening.

## **5 INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN TOT VERHANDELING ZULLEN WORDEN TOEGELATEN**

### **5.1 Type en categorieën van Obligaties – Identificatie<sup>19</sup>**

De Obligaties geven recht op de jaarlijkse betaling van interesten en zijn terugbetaalbaar tegen hun nominale waarde van 1.000 EUR elk op de vervaldag. De Obligaties geven recht op alle rechten die het vennootschapsrecht toekent aan de Obligatiehouders van een vennootschap.

De Obligaties worden geïdentificeerd onder de ISIN-code BE0002171370 . De vereffening ervan gebeurt via het X/N – effectenvereffeningsstelsel van de Nationale Bank van België (de “NBB”).

### **5.2 Wetgeving en bevoegde rechtbanken<sup>20</sup>**

De Obligaties en de aanbieding van Obligaties zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

In geval van betwistingen tussen de Obligatiehouders en de Emittent en bij betwistingen met betrekking tot de aanbieding van de Obligaties zijn uitsluitend de rechtbanken van het arrondissement Brussel bevoegd.

### **5.3 Vorm<sup>21</sup>**

De Obligaties zijn gedematerialiseerde effecten. Er kan geen aanvraag tot materiële levering van de Obligaties worden gedaan. Zij zullen worden geleverd in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening.

De rekeninghouder is ING, Marnixlaan 24, 1000 Brussel.

### **5.4 Munteenheden<sup>22</sup>**

De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

### **5.5 Rangorde<sup>23</sup>**

De Obligaties zijn directe, niet-achtergestelde en onvoorwaardelijke obligaties van de Emittent. Ze genieten van geen enkele waarborg van de Emittent of een derde.

De Obligaties bekleden een gelijke rang (*pari passu*), zonder voorrang om redenen van uitgiftedatum, betalingsmunt of enige andere reden, ten opzichte van elkaar en van elke andere

---

<sup>19</sup> Punt 4.1 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>20</sup> Punt 4.2 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>21</sup> Punt 4.3 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>22</sup> Punt 4.4 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>23</sup> Punt 4.5 van Bijlage V van de Verordening.

huidige of toekomstige, niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schuld van de Emittent.

## 5.6 Negatieve zekerheid

De Emittent en elk van haar voornaamste dochterondernemingen verbinden zich ertoe om, voor de duur van de Obligaties en tot de effectieve terugbetaling van het kapitaal en de interesten van de Obligaties, hun activa die gezamenlijk dertig (30) per cent of meer van het totaal geconsolideerd actief van de Groep (berekend op basis van de laatste geauditeerde geconsolideerde rekeningen van de Emittent) uitmaken, niet in pand te geven of, individueel of gezamenlijk ten gunste van één of meerdere schuldeisers, zakelijke of bevoorrechte zekerheden toe te kennen tenzij de Obligaties daarvan meegenieten in dezelfde rangorde.

Voor de doeleinden van deze clausule wordt onder de term “**voornaamste dochteronderneming**” verstaan een dochteronderneming van de Emittent die:

- een exploitatiewinst van minstens 10% van de geconsolideerde exploitatiewinst van de Emittent realiseert, of waarvan het actief minstens 10% van het totaal geconsolideerd actief van de Groep uitmaakt, met dien verstande dat deze twee drempels worden berekend op basis van de laatste geauditeerde geconsolideerde rekeningen van de Emittent; of
- aan wie het geheel of een substantieel deel van de activa en verbintenissen van een dochteronderneming die, onmiddellijk voor de overdracht, een voornaamste dochteronderneming was, werd overgedragen.

De term “dochteronderneming” heeft de betekenis in de zin van artikel 6 van het Wetboek van Vennootschappen.

Het voorgaande doet evenwel geen afbreuk aan zakelijke zekerheden of andere voorrechten ontstaan ingevolge dwingende bepalingen van enige toepasselijke wet.

## 5.7 Fiscale compensatie

Alle betalingen van de hoofdsom en de interesten door of voor rekening van de Emittent of door een vereffeningssysteem of door een deelnemer aan het vereffeningssysteem met betrekking tot de Obligaties zullen worden gemaakt vrij van, en zonder inhouding of aftrek van, enige belastingen, verplichtingen, taxaties of publieke lasten van welke aard ook, die worden opgelegd, geheven, ingehouden of getaxeerd door, of in, België of enige autoriteit in België met de bevoegdheid te belasten, tenzij zulke inhouding of aftrek is vereist door de wet. In dat geval zal de Emittent zulke bijkomende bedragen betalen zodat de Obligatiehouders de betalingen ontvangen die zij zouden ontvangen indien zulke inhouding of aftrek niet zou zijn vereist geweest, behalve dat zulke bijkomende bedragen niet betaalbaar zullen zijn in volgende gevallen:

- (a) **Niet-inwoner:** aan, of aan een derde partij voor rekening van, een Obligatiehouder die zulke inhouding of aftrek kan vermijden mits een verklaring van niet-inwoner af te leggen of een andere gelijkaardige vordering tot vrijstelling;

- (b) **Andere reden van belastingheffing:** aan, of aan een derde partij voor rekening van, een Obligatiehouder die onderworpen is aan zulke belastingen, verplichtingen of publieke lasten met betrekking tot de Obligaties omwille van enige band met België anders dan omwille van (a) het enkel houden van, of (b) de ontvangst van de hoofdsom, interesten of enig ander bedrag met betrekking tot de Obligaties;
- (c) **Betaling aan niet Rechthebbende Investeerdere:** aan, of aan een derde partij voor rekening van, een Obligatiehouder die op datum van de verkrijging van zulke Obligaties geen Rechthebbende Investeerder was of die een Rechthebbende Investeerder was op datum van de verkrijging van de Obligaties maar, omwille van redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer als een Rechthebbende Investeerder wordt beschouwd, of op enig relevant moment tijdens of na de uitgifte van de Obligaties op enige wijze niet onder enige voorwaarde met het oog op de vrijstelling van de Belgische inkomstenbelasting overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, valt;
- (d) **Betaling aan individuele personen of bepaalde transparante entiteiten:** wanneer zulke inhouding of aftrek is opgelegd ingevolge de Richtlijn 2003/48/EG van de Europese Raad met betrekking tot de heffing op inkomsten uit spaargelden, of enige andere Richtlijn, Verordening, Besluit of andere Beslissing ter uitvoering van de besluiten van de vergadering van de ECOFIN Raad van 26-27 november 2000 betreffende de heffing op inkomsten uit spaargelden, of enige wet, andere vorm van regelgeving of internationaal akkoord ter uitvoering van deze Richtlijn, de Verordening, het Besluit of andere Beslissing; of
- (e) **Betaling door een andere financiële instelling:** wanneer de Obligaties zijn gehouden door of voor rekening van een houder die dergelijke inhouding of aftrek had kunnen vermijden door de bepaalde Obligaties te houden op een effectenrekening bij een andere financiële instelling in een Lidstaat van de Europese Unie.

“**Rechthebbende Investeerder**” betekent de categorie van personen zoals bepaald in artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing, en die de Obligaties houden op een effectenrekening in het X/N-vereffeningssysteem.

## 5.8 Wanprestatie (“Events of Default”)

De volgende gevallen worden beschouwd als een Wanprestatie (“**Events of Default**”):

- **Onwettigheid:** het voor de Emittent onwettig worden om zijn verplichtingen onder de Obligaties na te komen;
- **Niet-betaling:** het niet betalen van de interest of de hoofdsom van de Obligaties binnen vijf Werkdagen na hun vervaldag;
- **Niet-naleving van andere verplichtingen:** het niet naleven door de Emittent van zijn verplichtingen (andere dan de betalingsverplichting), zoals bepaald in dit Prospectus, gedurende 15 Werkdagen na de notificatie daarvan aan de Emittent door een Obligatiehouder;

- **Niet-naleving van de Euronext verplichtingen:** de schrapping of opschorting van de verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt Euronext Brussel gedurende 15 opeenvolgende Werkdagen ingevolge een tekortkoming van de Emittent onder de Euronext verplichtingen, behalve als de Emittent de effectieve notering van de Obligaties verkrijgt op een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte uiterlijk na afloop van deze periode of na afloop van de initiële uitstelperiode;
- **Cross default:** het niet betalen door de Emittent of door één van haar voornaamste dochterondernemingen ten belope van een gecumuleerd bedrag van 20.000.000 EUR van elke schuld, andere dan de Obligaties, op de vervaldag of na afloop van de initiële uitsteltermijnen;
- **Reorganisatie/Wijziging van de activiteiten:** een reorganisatie van de Emittent of één van haar voornaamste dochterondernemingen met een wezenlijke vermindering van het patrimonium van de Emittent of van de Groep of een wezenlijke wijziging van de activiteiten van de Emittent of van de Groep tot gevolg en die nadelig kan zijn voor de belangen van de Obligatiehouders zonder dat de Emittent of één van haar voornaamste dochterondernemingen het heeft kunnen verhelpen binnen een periode van 3 maanden; of
- **Faillissement / Vereffening:** de Emittent of één van haar voornaamste dochterondernemingen niet langer in staat is om de opeisbare schulden te betalen, of de aanstelling bij de Emittent of één van haar voornaamste dochterondernemingen van een vereffenaar (behoudens in geval van vrijwillige liquidatie van een dochteronderneming ingevolge een interne reorganisatie), een gerechtelijk bewindvoerder of *ad hoc* mandataris, inleiding van een procedure van vereffening of gerechtelijke of minnelijke ontbinding, minnelijke opschorting van betaling van alle schulden of een wezenlijk deel ervan, gerechtelijke reorganisatie, faillissement of elke andere gelijkaardige door of tegen de Emittent of één van haar voornaamste dochterondernemingen ingeleide procedure (met dien verstande dat in geval van dagvaarding tot faillietverklaring of gerechtelijke reorganisatie op verzoek van een derde, de Fout blijft bestaan enkel in het geval dat de vraag niet is verworpen binnen 60 dagen vanaf de dagvaarding).

“**Werkdag**” betekent in deze Verrichtingsnota elke dag dat de banken open zijn in België.

Voor de doeleinden van deze clausule heeft de term “voornaamste dochteronderneming” de betekenis zoals bepaald in sectie 5.6.

## 5.9 Vervroegde opeisbaarheid

In geval van een Wanprestatie (*Event of Default*) heeft elke Obligatiehouder het recht om de Emittent per aangetekende brief (met kopie aan de Domiciliëringsagent, zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) ervan op de hoogte brengen dat zijn of haar Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de nominale waarde verhoogd met de verlopen interest, en hierdoor wordt de Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar tegen de nominale waarde verhoogd met de verlopen interest, van rechtswege en zonder andere ingebrekestelling dan de kennisgeving aan de Emittent, en dit vanaf de ontvangst van de kennisgeving door de Emittent.

## 5.10 Rechten<sup>24</sup>

De Obligaties zijn verhandelbare obligaties die een chirografaire schuld vertegenwoordigen, uitgegeven door de Emittent<sup>25</sup>. Zij geven recht op de betaling van een jaarlijkse rente en op de terugbetaling van de nominale waarde op de vervaldag.

## 5.11 Nominale rente<sup>26</sup>

Onder voorbehoud van hetgeen is bepaald onder sectie 5.12 van de Verrichtingsnota zullen de Obligaties recht geven op een interest ten belope van een jaarlijkse rentevoet van 5,00 % vanaf 25 november 2009 (inbegrepen) (“**Interest Begindatum**”) tot 25 november 2014 (niet inbegrepen), betaalbaar na vervallen termijn op 25 november van elk jaar (“**Interest Betalingsdatum**”) en voor de eerste keer op 25 november 2010, d.w.z. 50 EUR per 1.000 EUR coupure.

De periode vanaf de Interest Begindatum (inbegrepen) tot de eerste Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) en elke daaropvolgende periode vanaf de Interest Betalingsdatum tot de daaropvolgende Interest Betalingsdatum (niet inbegrepen) wordt de “**Interestperiode**” genoemd.

De interesten voor een periode korter dan een volledig jaar zullen worden berekend op basis van het exact aantal dagen voor die periode, gedeeld door 365 of 366 voor de schrikkeljaren.

Als de betaaldatum van een interestbedrag van de Obligaties geen Werkdag is, is de betaling de volgende Werkdag verschuldigd. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

De Obligaties zullen geen interest meer opbrengen vanaf de datum waarop de Obligaties volledig terugbetaald of geannuleerd zijn, tenzij de betaling van de hoofdsom van de Obligaties onrechtmatig werd weerhouden of geweigerd. In dat geval zullen de Obligaties verder interesten opbrengen aan voormelde interestvoet tot de datum waarop alle bedragen verschuldigd in het licht van de Obligaties tot op die datum zijn betaald aan het X/N-effectenvereffeningsstelsel van de NBB (het “**Vereffeningstelsel**”) ten bate van de Obligatiehouders.

De interestbedragen verjaren ten gunste van de Emittent na vijf jaar vanaf hun vervaldag en de hoofdsom van de Obligaties na 10 jaar vanaf de voor hun terugbetaling vastgestelde datum.

## 5.12 Aanpassing van de nominale rente – Rating Downgrade en Controlewijziging

### 5.12.1 Principe

De jaarlijkse rentevoet, zoals bepaald onder sectie 5.11 van de Verrichtingsnota (de “**Initiële**

---

<sup>24</sup> Punt 4.6 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>25</sup> Voor meer informatie, zie sectie 2.2.7 van de Verrichtingsnota.

<sup>26</sup> Punt 4.7 van Bijlage V van de Verordening.

**Rentevoet**”), wordt verhoogd met 1,25% in de volgende gevallen:

- een Controlewijziging heeft plaatsgehad; en
- een *Rating Downgrade* treedt op tijdens de Periode van de Controlewijziging.

De nieuwe rentevoet (de “**Aangepaste Rentevoet**”) zal worden toegepast vanaf de Interestperiode die volgt op de betreffende *Rating Downgrade*..

Overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen verbindt de Emittent zich ertoe de huidige clausule ter goedkeuring voor te leggen op de volgende algemene vergadering en ten laatste in mei 2010 (hierna “**Vergadering 2010**”).

Tot op heden hebben de omstandigheden, zoals beschreven in deze sectie, zich nooit voorgedaan bij de Emittent. Meer bepaald is de Emittent sinds zijn beursnotering in 1993 nooit het voorwerp geweest van een controlewijziging (zoals bepaald in deze sectie van de huidige Verrichtingsnota). Bovendien was de financiële notering op lange termijn toegekend door het ratingbureau Standard & Poor’s en waarvan de Emittent sinds herfst 2001 geniet, steeds BBB, wat overeenkomt met een rating in de categorie “investment grade”. Ondanks het feit dat de omstandigheden vermeld in deze sectie zich tot op heden nooit hebben voorgedaan, kan de Emittent niet uitsluiten dat zij zich in de toekomst zullen voordoen. Op datum van 21 oktober 2009 heeft het Directiecomité van de Emittent geen kennis van een operatie die tot doel heeft om de controle over de Emittent te verwerven.

### **5.12.2 Regels van toepassing in geval van afwezigheid van goedkeuring van de clausule betreffende de Controlewijziging ten laatste tijdens de Vergadering 2010**

In de hypothese waarin de clausule betreffende de Controlewijziging, zoals bepaald in sectie 5.12.1, niet is goedgekeurd tijdens de Vergadering 2010, wordt de Initiële Rentevoet automatisch verhoogd met 0,20% (onafhankelijk van elke *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die volgt op 31 mei 2010.

### **5.12.3 Notificatieverplichting in hoofde van de Emittent**

De Emittent zal de Domiciliëringsagent in kennis stellen van de *Rating Downgrade* of de Controlewijziging binnen drie (3) werkdagen vanaf de *Rating Downgrade* of de kennisname door de Emittent van de Controlewijziging.

Vanaf de ontvangst door de Domiciliëringsagent van de notificatie, zoals bepaald in de voorgaande paragraaf en met betrekking tot de *Rating Downgrade* die zich voordoet tijdens de Periode van de Controlewijziging, zal de Domiciliëringsagent de Aangepaste Rentevoet aan de Emittent, de Obligatiehouders, het Vereffeningssysteem, alsook aan elke effectenbeurs waarop de Obligaties op dat moment zijn genoteerd, mededelen overeenkomstig sectie 5.16 van de Verrichtingsnota.

### **5.12.4 Terugkeer naar de Initiële Rentevoet**

Als de Emittent na de *Rating Downgrade* die zich voordoet tijdens de Periode van de Controlewijziging terugkeert naar zijn rating *Investment Grade*, zal de jaarlijkse rentevoet

worden verminderd tot de Initiële Rentevoet. Deze Initiële Rentevoet zal worden toegepast vanaf de Interestperiode die volgt op de terugkeer naar de rating *Investment Grade*.

### 5.12.5 Definities

**Ratingbureau** betekent Standard & Poor's Ratings Services, Fitch, Inc. of Moody's Investors Services Inc., of hun respectieve opvolgers.

**Gezamenlijk handelen** betekent een actieve samenwerking tussen een groep personen, in het kader van een overeenkomst of een akkoord, omtrent hun participatie in de Emittent.

**Kennisgeving van de Controlewijziging** betekent de eerste publieke kennisgeving door de Emittent of de kandidaat-koper van de Controlewijziging.

**Controlewijziging** betekent de verkrijging van Controle over de Emittent door één of meerdere personen die gezamenlijk handelen, waaronder door personen die aandeelhouder van de Emittent waren voor de gebeurtenis die de controlewijziging uitmaakt.

**Controle** betekent het houden, direct of indirect, van 30% of meer van de aandelen die het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen.

**Periode van Controlewijziging** betekent de periode vanaf de datum van de Kennisgeving van de Controlewijziging tot 60 dagen na de effectieve Controlewijziging met dien verstande dat deze periode wordt verlengd met een maximumduur van 60 dagen, indien een Ratingbureau tijdens deze initiële periode heeft aangekondigd een wijziging van de rating van de Emittent te zullen doorvoeren.

Een *Rating Downgrade* wordt geacht te hebben plaatsgehad indien een rating onder de *Investment Grade* is toegekend aan de Emittent door een Ratingbureau.

*Investment Grade* betekent BBB- voor wat betreft Standard & Poor's, Baa3 voor wat betreft Moody's en BBB- voor wat betreft Fitch.

De publicatie van de rating op de website van het betreffende Ratingbureau vormt de basis om te bepalen of al dan niet een wijziging heeft plaatsgehad.

### 5.13 Betalingen

Alle betalingen van de hoofdsom en de interesten met betrekking tot de Obligaties gebeuren via de Domiciliëringsagent (zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) en het Vereffeningstelsel, volgens de modaliteiten vastgesteld in het reglement van het Vereffeningstelsel. De betaling van deze bedragen aan de Domiciliëringsagent is bevrijdend voor de Emittent.

Alle betalingen met betrekking tot de hoofdsom en de interesten van de Obligaties zijn in elk geval onderworpen aan de toepasselijke fiscale wetgeving of reglementering.

Als de betalingsdatum van de Obligaties geen Werkdag is, is de betaling de volgende Werkdag verschuldigd. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

Voor de doeleinden van deze sectie 5.13 betekent "**Werkdag**" elke dag dat het

Vereffeningstelsel open is.

## **5.14 Vervaldag – Terugbetaling<sup>27</sup>**

### **5.14.1 Terugbetaling op de vervaldag**

Behoudens in de gevallen waarin ze worden terugbetaald of teruggekocht overeenkomstig secties 5.9, 5.14.2 en 5.14.3, zullen de Obligaties worden terugbetaald door de Emittent tegen hun nominale waarde op de vervaldag, op 25 november 2014. Indien deze dag geen Werkdag is, zal de betaling de volgende Werkdag verschuldigd zijn. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

### **5.14.2 Terugkoop en annulatie**

De Emittent heeft op elk moment het recht om de Obligaties terug te kopen, zowel op de markt als onderhands. De aldus teruggekochte Obligaties zullen worden overgedragen aan de Domiciliëringsagent (zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) voor annulatie.

### **5.14.3 Vervroegde aflossing**

De Emittent behoudt zich het recht voor om, met een opzeggingstermijn van minstens 30 dagen, alle Obligaties vervroegd terug te betalen, op ieder ogenblik, tegen hun nominale waarde verhoogd met alle gelopen interest tot aan de datum van terugbetaling, in geval van een wijziging van de Belgische fiscale wetten en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetten of reglementeringen die in werking treedt na de uitgiftedatum van de Obligaties en die de betaling van de hoofdsom en/of de interest op de Obligaties in het gedrang zou brengen en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om de betaling van de oorspronkelijk bepaalde bedragen en de interest te garanderen.

Voorafgaand aan de publicatie van de aflossing door de Emittent overeenkomstig deze paragraaf zal de Emittent aan de Domiciliëringsagent (zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) de volgende documenten bezorgen: (i) een certificaat, ondertekend door twee bestuurders van de Emittent, waarin wordt verklaard dat de Emittent het recht heeft om de Obligaties vervroegd terug te betalen met een aanduiding van de elementen die aan de basis van deze verklaring liggen, en (ii) een advies van een internationaal advocatenkantoor waarin wordt gesteld dat de Emittent is of zal worden verplicht tot betaling van bijkomende bedragen ingevolge een wijziging van de Belgische fiscale wetten en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetten of reglementeringen.

De aldus terugbetaalde Obligaties worden overgedragen aan de Domiciliëringsagent voor annulatie in het Vereffeningstelsel op de datum zoals vermeld in de kennisgeving van vervroegde aflossing omwille van fiscale redenen door de Emittent.

---

<sup>27</sup> Punt 4.8 van Bijlage V van de Verordening.

## 5.15 Rendement<sup>28</sup>

Het bruto actuarieel rendement voor de beleggers van de Obligaties bedraagt 4,54% van de nominale waarde. Dit rendement wordt berekend op basis van de Uitgifteprijs, de betaling van de interest tijdens de duur van de obligatielening en van het terugbetalingsbedrag op de vervaldag, waarvan het geheel het voorwerp van een actualisatie uitmaakt.

## 5.16 Berichten aan de Obligatiehouders

De berichten bestemd voor de Obligatiehouders zullen in België in minstens twee kranten met grote oplage worden gepubliceerd, in één Nederlandstalige krant en in één Franstalige krant (bij voorkeur “*De Tijd*” en “*L’Echo*”), evenals op de website van de Emittent (www.cofinimmo.com).

De Emittent moet er tevens voor zorgen dat de berichten aan de Obligatiehouders zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd conform de bepalingen van het Belgisch recht en de reglementen van Euronext Brussel en het Vereffeningstelsel.

De datum van de effectieve publicatie van een bericht aan de Obligatiehouders zal overeenstemmen met de datum van de eerste publicatie van het bericht in de betreffende kranten.

## 5.17 Vertegenwoordiging<sup>29</sup>

De Obligatiehouders worden vertegenwoordigd in de algemene vergadering van de Obligatiehouders.

De algemene vergadering van Obligatiehouders is bevoegd om in te stemmen met alle wijzigingen aan de voorwaarden van de Obligaties zoals voorzien in artikel 568 van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen over daden van bewaring voor het gemeenschappelijk belang en, in voorkomend geval, één of meer gevolmachtigden aan te stellen die de door de vergadering genomen besluiten uitvoeren en de gezamenlijke Obligatiehouders vertegenwoordigen in het kader van de uitgifte. De beslissingen zijn bindend voor alle Obligatiehouders, zelfs voor diegenen die afwezig of onbekwaam zijn of er niet mee instemmen.

De vergadering kan worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur van de Emittent of de commissarissen. Zij moeten de vergaderingen bijeenroepen op vraag van de Obligatiehouders die ten minste een vijfde van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen.

De oproepingen voor elke algemene vergadering bevatten de agenda met de opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot beslissing. Zij worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en in twee kranten met een grote oplage in België, in één Nederlandstalige krant en in één Franstalige krant, overeenkomstig sectie 5.16, ten minste 15 dagen vóór de vergadering.

---

<sup>28</sup> Punt 4.9 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>29</sup> Punt 4.10 van Bijlage V van de Verordening.

Het recht om aan de algemene vergadering deel te nemen is onderworpen aan de deponering van een attest van de overeengekomen rekeninghouder, via de financiële instelling waar de Obligaties in effectenrekening worden bijgehouden, op de plaats aangegeven in de oproepingsbrief, ten minste drie Werkdagen vóór de datum van de vergadering.

Op elke vergadering wordt een lijst van de aanwezigheden bijgehouden.

De algemene vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur van de Emittent en bij verhindering door een andere bestuurder. De voorzitter stelt een secretaris aan die geen Obligatiehouder mag zijn en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders.

Elke Obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering door een gevolmachtigde, al dan niet Obligatiehouder. De Raad van Bestuur van de Emittent kan de vorm van de volmachten bepalen.

Elke Obligatie geeft recht op één stem.

De vergadering kan alleen geldig beraadslagen en beslissen als de aanwezigen ten minste de helft van het bedrag van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen. Als aan die voorwaarde niet is voldaan, is een nieuwe oproeping nodig en de tweede vergadering kan geldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Obligaties.

De beslissingen worden genomen met ten minste drie vierde meerderheid van de aan de stemming deelnemende Obligaties.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door de Obligatiehouders die dat vragen.

Afschriften of uittreksels van deze notulen worden ondertekend door een bestuurder van de Emittent.

De rechten en verplichtingen van de Obligatiehouders zijn uitgebreider beschreven in de artikelen 568 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

De Domiciliëringsagent en de Emittent zijn gemachtigd, zonder toestemming van de Obligatiehouders, om de Overeenkomst van Financiële Dienstverlening en de voorwaarden van de Obligaties beschreven in de Verrichtingsnota aan te passen in de mate waarin een dergelijke aanpassing geen nadeel berokkent aan de Obligatiehouders, zoals een technische wijziging of een aanpassing van een manifeste fout.

De Emittent verbindt zich ertoe om zijn statuten op de volgende algemene vergadering en ten laatste in mei 2010 aan te passen teneinde daarin de bepalingen betreffende de algemene vergadering van Obligatiehouders (diens bevoegdheden, wijze en formaliteiten van de bijeenroeping, quorum en meerderheden, etc.) op te nemen.

### **5.18 Machtiging<sup>30</sup>**

De Raad van Bestuur van de Emittent heeft de uitgifte van Obligaties goedgekeurd bij beslissing van 8 oktober 2009 die aan 2 bestuurders van de Emittent de bevoegdheden om de definitieve voorwaarden van de Obligaties goed te keuren, heeft overgedragen. Deze laatste zijn goedgekeurd op 21 oktober 2009.

### **5.19 Uitgiftedatum<sup>31</sup>**

De Obligaties zullen op 25 november 2009 worden uitgegeven (“**Uitgiftedatum**”).

### **5.20 Beperkingen<sup>32</sup>**

Onder voorbehoud van de toepassing van de reglementering inzake de overdraagbaarheid van effecten, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar.

---

<sup>30</sup> Punt 4.11 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>31</sup> Punt 4.12 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>32</sup> Punt 4.13 van Bijlage V van de Verordening.

## 6 FISCAAL STELSEL VAN DE OBLIGATIES<sup>33</sup>

### 6.1 Fiscaal regime van toepassing in België

De onderstaande informatie is van algemene aard. Het vormt geen fiscaal advies en heeft niet de bedoeling alle aspecten van een belegging in Obligaties te behandelen. In sommige gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn. Bovendien kan de fiscale reglementering en de interpretatie ervan in de loop van de tijd veranderen. Kandidaat-beleggers die nadere toelichtingen wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als elders, van de aankoop, het bezit en de overdracht van Obligaties worden verzocht de financiële en fiscale adviseurs te raadplegen op wie zij gewoonlijk een beroep doen.

### 6.2 Belgische roerende voorheffing

De betalingen van interest op de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn, in het algemeen, onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel thans gelijk aan 15%. De grondslag voor de belastingheffing stemt overeen met het bruto inkomen in België (voor aftrek van de incassokosten, de bewaringskosten en andere soortgelijke kosten), maar verminderd met de eventuele belastingen geheven in het buitenland.

Onder het Belgische fiscale recht omvat het begrip interest niet alleen de jaarlijkse interestbetalingen maar ook elk bedrag betaald of toegekend boven de uitgifteprijs, ongeacht of de toekenning op de bij overeenkomst vastgestelde vervaldag is gebeurd.

De betalingen van interesten en de terugbetaling van de hoofdsom op de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn evenwel vrijgesteld van roerende voorheffing op voorwaarde dat de Obligaties op het ogenblik van de toekenning of van de betaalbaarstelling worden aangehouden door bepaalde rechthebbende beleggers (de “**Rechthebbende Investeerdere**”) op een vrijgestelde effectenrekening (de “**X-Rekening**”) geopend bij een instelling-rekeninghouder die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is (de “**Deelnemer**”) aan het Vereffeningssysteem.

Het aanhouden van Obligaties in het X/N-Systeem stelt Rechthebbende Investeerdere in staat om interesten te ontvangen op hun Obligaties zonder afhouding van roerende voorheffing en de Obligaties bruto te verhandelen.

De Deelnemers aan het X/N-Systeem moeten de Obligaties die zij voor rekening van Rechthebbende Investeerdere aanhouden, inschrijven op een X-Rekening. De categorieën Rechthebbende Investeerdere zijn voornamelijk de volgende:

1. de Belgische vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting;
2. de instellingen, verenigingen of vennootschappen bedoeld in artikel 2, §3 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen;

---

<sup>33</sup> Punt 4.14 van Bijlage V van de Verordening.

3. de parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° KB/Wetboek van inkomstenbelastingen van 1992 (“**W.I.B. 92**”);
4. de spaarders niet-inwoners van België bedoeld in artikel 105, 5° van datzelfde besluit;
5. de beleggingsfondsen opgericht in het kader van het pensioensparen bedoeld in artikel 115 van datzelfde besluit;
6. de belastingplichtigen bedoeld in artikel 227, 2° van het W.I.B. 92, die onderworpen zijn aan de belasting van de niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 van datzelfde Wetboek en die inkomstgevende kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheid in België;
7. de Belgische Staat, voor zijn beleggingen die van roerende voorheffing zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 265 W.I.B. 92;
8. de instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet openbaar in België worden uitgegeven en niet in België worden verhandeld,
9. de binnenlandse vennootschappen niet bedoeld in 1° waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verlenen van kredieten en leningen.

Bij de opening van een X-Rekening voor het aanhouden van Obligaties, moet de houder aan de Deelnemer een attest bezorgen waarmee de titularis of de begunstigden van de inkomsten kunnen worden geïdentificeerd en waaruit blijkt dat deze tot één van de categorieën van Rechthebbende Investeerders behoren. Dit attest moet niet periodiek vernieuwd worden.

Deze identificatievoorwaarden gelden niet voor Obligaties aangehouden door de Rechthebbende Investeerders via Euroclear of Clearstream Luxemburg als Deelnemers aan het X/N-Systeem, of via hun onderdeelnemers buiten België, op voorwaarde dat Euroclear of Clearstream Luxemburg alleen X-Rekeningen aanhouden en in staat zijn de titularis van de rekening te identificeren.

De categorieën van niet-Rechthebbende Investeerders zijn voornamelijk de volgende:

1. natuurlijke personen die hun fiscale woonplaats in België hebben;
2. de rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting zoals verenigingen zonder winstoogmerk (met uitzondering van de pensioenfondsen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting); en
3. de Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een Organisme voor de Financiering van de Pensioenen bedoeld in de wet van 27 oktober 2006.

De Deelnemers aan het X/N-Systeem moeten de Obligaties die zij aanhouden voor rekening van de niet-Rechthebbende Investeerders op een niet-vrijgestelde effectenrekening (de “**N-Rekening**”) aanhouden. In dat geval zijn alle interestbetalingen aan de houders van de N-Rekeningen aan een roerende voorheffing van 15% onderworpen. Deze roerende voorheffing wordt door de NBB ingehouden en aan de Staat gestort.

## **6.3 Belgische inkomstenbelasting**

### **6.3.1 Natuurlijke personen inwoners van België**

Voor Belgische natuurlijke personen (d.w.z. natuurlijke personen die hun woonplaats of zetel van hun vermogen in België hebben) die Obligaties aanhouden als privé-belegging, werkt de roerende voorheffing bevrijdend van de personenbelasting en moet de interest bijgevolg niet worden aangegeven in hun aangifte in de personenbelasting.

Belgische natuurlijke personen kunnen evenwel opteren om de interest toch aan te geven in hun aangifte in de personenbelasting, in welk geval de interesten afzonderlijk worden belast tegen 15%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In geval van aangifte van de interesten is de door de NBB ingehouden roerende voorheffing verrekenbaar binnen de gebruikelijke voorwaarden.

Meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties (met uitzondering van de pro rata gelopen interesten) zijn in principe niet belastbaar, tenzij de Obligaties zijn aangekocht (al dan niet op hun vervaldag) door de Emittent. In het laatste geval zal elke meerwaarde belastbaar zijn ten titel van Interesten. Gerealiseerde minwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar,

Er kunnen andere regels van toepassing zijn op Belgische natuurlijke personen die Obligaties aanhouden buiten het normale beheer van hun privévermogen, of binnen het kader van een beroepswerkzaamheid.

### **6.3.2 Vennootschappen gevestigd in België**

De interest die wordt toegekend of betaald aan een Obligatiehouder die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (m.a.w. vennootschappen met hun maatschappelijke zetel, hun voornaamste vestiging of hun zetel van beheer of bestuur in België), evenals de meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van de Obligaties, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het tarief van 33,99%. De roerende voorheffing is dus niet bevrijdend voor Belgische vennootschappen, maar is nochtans proportioneel toerekenbaar voor de periode gedurende dewelke de vennootschap de volle eigendom over de titels heeft gehad. De minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in principe aftrekbaar.

### **6.3.3 Belgische rechtspersonen**

Belgische rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. rechtspersonen die geen aan de vennootschapsbelasting onderworpen vennootschap zijn, en die hun maatschappelijke zetel, voornaamste vestiging of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben) en die geen Rechthebbende Investeerders zijn, zijn onderworpen aan de roerende voorheffing van 15% op de interest. Deze voorheffing is bevrijdend van de rechtspersonenbelasting.

Meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties (met uitzondering van de pro rata opgelopen interesten), zijn in principe niet belastbaar, tenzij in geval van aankoop van de Obligaties door de Emittent (al dan niet op hun vervaldag). In dat geval zijn de meerwaarden belastbaar zoals de Interesten. Gerealiseerde minwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

#### **6.3.4 Organismen voor de Financiering van Pensioenen**

De interest die wordt toegekend of betaalbaar gesteld aan Belgische pensioenfondsen die de vorm hebben aangenomen van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen zoals bepaald in de wet van 27 oktober 2006, is in principe onderworpen aan de roerende voorheffing van 15%. Deze Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de door het OFP verschuldigde vennootschapsbelasting en elk overschot is in principe terugbetaalbaar.

De Interest die wordt toegekend of betaald aan een houder van obligaties van een Organisme voor de Financiering van Pensioenen en de meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van obligaties door een Organisme voor de Financiering van Pensioenen is in principe niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting in hoofde van het Organisme voor de Financiering van Pensioenen.

#### **6.3.5 Niet-inwoners in België**

De Obligatiehouders die hun fiscale woonplaats niet in België hebben en die de Obligaties niet hebben toegekend aan een vaste inrichting waarover zij in België beschikken, zijn niet belastbaar op de inkomsten of meerwaarden die zij hebben verkregen wegens het aanhouden of overdragen van de Obligaties, op voorwaarde dat zij als Rechthebbende Investeerders kwalificeren en hun Obligaties op een X-Rekening aanhouden.

De niet-inwoners die de Obligaties verkrijgen in de uitoefening van hun professionele activiteiten in België (bijvoorbeeld onder de vorm van een vaste inrichting) zijn onderworpen aan dezelfde regels als de vennootschappen gevestigd in België (art. 280 W.I.B. en art. 108 KB/W.I.B.).

#### **6.3.6 Europese Spaarrichtlijn**

De Europese Raad heeft op 3 juni 2003 de Richtlijn 2003/48/EG met betrekking tot de heffing op inkomsten uit spaargelden aangenomen (de "**Spaarrichtlijn**"), die in België werd ingevoerd door de wet van 17 mei 2004. De Spaarrichtlijn trad in werking op 1 juli 2005.

Op basis van de Spaarrichtlijn zijn de uitbetalende instanties (in de zin van de Spaarrichtlijn) die gevestigd zijn in een Lidstaat van de Europese Unie, sinds 1 juli 2005 verplicht aan de belastingadministraties van de andere Lidstaten van de Europese Unie en van de Nederlandse Antillen, Aruba, Guernsey, Jersey, het Eiland Man, Montserrat en de Britse Maagdeneilanden (hierna de "**Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden**", elk een "**Afhankelijk en Geassocieerd Gebied**") en aan de belastingadministraties van Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco en San Marino (hierna gezamenlijk en individueel een "**Derde Land**")

informatie mee te delen over interestbetalingen die zij doen aan (of, onder bepaalde voorwaarden, ten gunste van) een natuurlijke persoon die inwoner is van een andere Lidstaat of van een Afhankelijk en Geassocieerd Gebied of in een Derde Land, met dien verstande dat Oostenrijk, België en Luxemburg tijdens een overgangperiode in een systeem van bronheffing voorziet.

In het licht van de Spaarrichtlijn, zal een in België gevestigde uitbetalende instantie een heffing voor de Staat van verblijf ("**Bronheffing**") van 20% inhouden op interestbetalingen gedaan aan een uiteindelijk-gerechtigde natuurlijke persoon die inwoner is van een andere EU-Lidstaat of van een van de Afhankelijke en Geassocieerde Gebieden of in een Derde Land. Het tarief van de bronheffing zal op 1 juli 2011 worden opgetrokken tot 35%.

De Bronheffing wordt geheven in verhouding tot de periode waarin de uiteindelijk-gerechtigde houder is geweest van de Obligaties. De Bronheffing wordt geheven bovenop de eventuele onroerende voorheffing van toepassing in België.

Er zal geen Bronheffing geheven worden als de uiteindelijk-gerechtigde aan de in België gevestigde betaalagent een certificaat bezorgd dat op zijn naam is opgesteld door de bevoegde belastingadministratie van zijn woonstaat. Dit certificaat dient ten minste de volgende vermeldingen te bevatten: (i) de naam, het adres en het belasting- of een ander identificatienummer, of bij afwezigheid van dit laatste, de datum en de plaats van geboorte van de uiteindelijk-gerechtigde; (ii) de naam en het adres van de betaalagent; (iii) het rekeningnummer van de uiteindelijk-gerechtigde of indien er geen is, de identificatie van het effect.

Investerders dienen er bovendien rekening mee te houden dat volgens publieke verklaringen van de Belgische Minister van Financiën, België overweegt om de Bronheffing af te schaffen en over te schakelen op het systeem van automatische uitwisseling van informatie vóór het einde van de overgangperiode, wellicht vanaf 1 januari 2010.

### **6.3.7 Taks op beursverrichtingen**

De opeenvolgende aan- en verkopen van obligaties kunnen aanleiding geven tot de toepassing van een taks op beursverrichtingen aan 0,07% met een maximum van 500 EUR per verrichting en per partij. De taks is verschuldigd door elke partij bij een dergelijke verrichting afzonderlijk, d.w.z. de verkoper en de koper, en wordt ingehouden door een Belgische professionele tussenpersoon voor beide partijen.

Sommige beleggers die voor eigen rekening handelen genieten van een vrijstelling van de taks, waaronder de beleggers niet-inwoners (mits zij hun status van niet-inwoner bevestigen via een attest) en bepaalde gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de artikelen 126/1, 2° en 139 van het Wetboek Diverse Rechten en Taksen.

## 7 VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING<sup>34</sup>

### 7.1 Voorwaarden van de aanbidding

De aanbidding is onderworpen aan bepaalde voorwaarden onderhandeld tussen de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* en de Emittent en die in de underwriting overeenkomst (de “**Underwriting Agreement**”) (zoals gedefinieerd in sectie 7.14 van de Verrichtingsnota) zijn opgenomen. Aan deze voorwaarden moet ten laatste op de Uitgiftedatum van de Obligaties voldaan worden.

De voornaamste voorwaarden zijn de volgende:

Uiterlijk op de Uitgiftedatum van de Obligaties zullen de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* de volgende documenten hebben ontvangen:

- een bijgewerkt afschrift op de Uitgiftedatum van de Obligaties van de statuten van de Emittent; en
- een ondertekend afschrift van de beslissing van de Raad van Bestuur van de Emittent die de uitgifte van de Obligaties toestaat; en
- een comfort letter van de auditors van de Emittent aan de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* voor de aanvang van de aanbidding en waarvan de inhoud de elementen dekt zoals gevraagd door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*;
- een tweede comfort letter (*bring down letter*) uitgegeven door de auditeurs van de Emittent aan de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* op de datum van de vereffening van de Obligaties en waarvan de inhoud de elementen dekt zoals gevraagd door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* tot aan de datum van de vereffening van de uitgifte van de Obligaties;
- een bevestiging met de naam, de titel en een specimen van de handtekening van de persoon die gemachtigd is om alle contracten of alle andere aan de uitgifte van Obligaties verbonden documenten te ondertekenen; en
- een juridisch advies van de externe juridische adviseur van de Emittent, aanvaardbaar voor de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*, ter bevestiging van de bekwaamheid van de Emittent en van de bevoegdheden van de ondertekenaar van alle uitgiftedocumenten in naam van de Emittent alsook de geldigheid en tegenstelbaarheid van de uitgifte van de Obligaties;
- een juridisch advies naar Belgisch recht van de juridische adviseur van de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* aangaande de geldigheid van de Verrichtingsnota en de Samenvatting en de geldigheid en het uitvoerend karakter van de verschillende ondertekende contracten met betrekking tot de aanbidding; en
- een certificaat ter bevestiging van de verklaringen en toezeggingen vanwege de Emittent in het kader van de uitgifte.

Bovendien is de uitvoering en de afwikkeling van de uitgifte van de Obligaties onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

---

<sup>34</sup> Punt 5 van Bijlage V van de Verordening.

- afwezigheid van belangrijke ongunstige wijzigingen met betrekking tot de toestand van de Emittent, die door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* worden vastgesteld; en
- afwezigheid van Overmacht zoals gedefinieerd in artikel 7.8 van deze Verrichtingsnota; en
- de ontvangst van alle interne (de Emittent) en externe (CBFA en Euronext Brussels) goedkeuringen.

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* zijn gemachtigd om in onderling overleg, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen van de voorwaarden.

## **7.2 Nominaal bedrag van de uitgifte**<sup>35</sup>

Het totale nominale bedrag van de obligatielening bedraagt minimum 100.000.000 EUR, vertegenwoordigd door gedematerialiseerde effecten in coupures met een nominale waarde van 1.000 EUR.

Het finale bedrag zal door de Emittent bepaald worden rekening houdend met de marktvoorwaarden en de vraag naar de Obligaties. Het zal op het einde van de inschrijvingsperiode bekendgemaakt worden op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), van Euronext Brussels ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)) alsook op de website van Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)).

## **7.3 Inschrijvingsperiode - Inschrijvingsprocedure**<sup>36</sup>

De inschrijvingsperiode loopt van 22 oktober 2009 om 9 uur tot 19 november 2009 om 16 uur (inbegrepen), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De beleggers die Obligaties wensen te kopen, worden verzocht in te schrijven aan de loketten van Fortis Bank, ING en KBC, na het volledige Prospectus te hebben geraadpleegd.

De aanvragen kunnen ook via elke andere financiële tussenpersoon in België worden ingediend. In dat geval moeten de beleggers zich informeren over de kosten die de financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. Deze kosten zijn ten laste van de beleggers.

De inschrijvingen zijn onherroepelijk, onder voorbehoud van de publicatie van een aanvulling op het Prospectus gedurende de inschrijvingsperiode die eindigt op 19 november 2009 (in welk geval de beleggers het recht hebben hun inschrijving gedurende twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling in te trekken).

## **7.4 Betalingsdatum en modaliteiten**

De uitgifte- en betalingsdatum is 25 november 2009. De betaling van de Obligaties gebeurt enkel via debitering van een zichtrekening.

<sup>35</sup> Punt 5.1.2 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>36</sup> Punt 5.1.3 van Bijlage V van de Verordening.

Op de datum van vereffening van de inschrijvingen crediteert het Vereffeningstelsel de effectenrekening van de Domiciliëringsagent (zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) volgens de modaliteiten vastgesteld in het reglement van het Vereffeningstelsel.

De Domiciliëringsagent verdeelt vervolgens, uiterlijk op de vereffeningdatum, tussen de rekeninghouders van de inschrijvers, de bedragen van de ingetekende effecten van elk van hen, volgens de gebruikelijke werkingsregels van het Vereffeningstelsel.

## **7.5 Wijziging van het bedrag, overintekening of annulatie<sup>37</sup>**

De Emittent, de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* kunnen gezamenlijk beslissen, op elk moment voor de Uitgiftedatum, om het totaal nominaal bedrag van de Obligaties te wijzigen, om de obligatielening vervroegd af te sluiten of om de geplande uitgifte te annuleren met dien verstande dat in dit laatste geval geen Obligaties zullen worden uitgegeven.

In geval van een overintekening gebeurt de toewijzing van de Obligaties op basis van de volgende objectieve toewijzingscriteria:

- de effectieve inschrijvingen door particuliere cliënten bij de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* worden op een preferentiële manier behandeld en toegewezen volgens het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt”;
- de effectieve inschrijvingen bij financiële instellingen andere dan de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* of de effectieve inschrijvingen door gekwalificeerde beleggers worden chronologisch toegewezen volgens hun ontvangst door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*;
- indien nodig, de laatste inschrijving (of laatste inschrijvingen indien gelijktijdig ontvangen) wordt (worden) proportioneel verminderd in overeenstemming met het totaal bedrag van de Obligaties die zullen worden uitgegeven;

In geval van een annulatie van de uitgifte of een vervroegde afsluiting, zal een bericht worden gepubliceerd op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), van Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en van KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)).

De Obligatiehouders zullen zo spoedig mogelijk na de datum van de vervroegde afsluiting van de inschrijvingsperiode worden ingelicht over het aantal Obligaties dat hen werd toegewezen.

Betalingen die zouden uitgevoerd zijn met betrekking tot de inschrijving op Obligaties die niet werden toegewezen, zullen door de financiële tussenpersonen worden terugbetaald binnen 7 Werkdagen na de betalingsdatum en de Obligatiehouders zullen geen interesten kunnen vorderen op deze betalingen.

---

<sup>37</sup> Punt 5.1.4 van Bijlage V van de Verordening.

## 7.6 Minimumbedrag<sup>38</sup>

Het minimumbedrag van de inschrijving op de primaire markt bedraagt 1.000 EUR tegen een inschrijvingsprijs van 102 %. Er is geen maximumbedrag van inschrijving.

## 7.7 Levering<sup>39</sup>

De Obligaties betreffen gedematerialiseerde effecten die niet fysiek leverbaar zijn. Ze worden geleverd in de vorm van een inschrijving op een effectenrekening op de datum van betaling van de Obligaties. Het houden van Obligaties op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon kan aanleiding geven tot de heffing van bewaringsrechten, waaromtrent de titularis van de rekening zich dient te informeren. De kosten van de inschrijving en bewaring van de Obligaties op effectenrekeningen zijn ten laste van de inschrijvers. Het komt aan de beleggers toe om zich te informeren naar de kosten die de financiële instellingen hen kunnen aanrekenen.

## 7.8 Overmacht

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* kunnen, op elk tijdstip voor de Uitgiftedatum van de Obligaties en mits kennisgeving aan de Emittent, de aanbidding van de Obligaties beëindigen indien, volgens de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*, zich een financiële wijziging op het nationale of internationale niveau, een politieke wijziging of een wijziging in de economische situatie of van de wisselkoers of in het deviezenverkeer voordoet die, naar mening van de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*, van zodanige aard is dat op een substantiële wijze het succes van de aanbidding en de uitgifte van de Obligaties in het gevaar wordt gebracht.

De Emittent, de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* zullen (behalve voor wat betreft de verantwoordelijkheid van de Emittent met betrekking tot de kosten zoals bepaald in de eerste paragraaf van sectie 7.15 van de Verrichtingsnota en voor wat betreft enige andere aansprakelijkheid uit of met betrekking tot zulke beëindiging) worden ontheven en ontslagen uit hun respectieve verplichtingen onder het Prospectus.

In dit geval zal een bekendmaking worden gedaan op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)).

## 7.9 Bekendmakingsmodaliteiten<sup>40</sup>

De berichten bestemd voor de Obligatiehouders, met inbegrip van de bijeenroepingen voor de algemene vergadering van Obligatiehouders, zullen worden bekendgemaakt in België in minstens twee kranten met grote oplage in België, in één Franstalige krant en in één Nederlandstalige krant (bij voorkeur “*De Tijd*” en “*L’Echo*”) alsook op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

De resultaten van de aanbidding zullen worden bekendgemaakt op de website van de Emittent ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)), Fortis Bank ([www.fortisbanking.be/emissies](http://www.fortisbanking.be/emissies)), ING ([www.ing.be](http://www.ing.be)) en KBC ([www.kbc.be](http://www.kbc.be)) binnen 3 Werkdagen na de sluiting van de aanbidding.

---

<sup>38</sup> Punt 5.1.5 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>39</sup> Punt 5.1.6 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>40</sup> Punt 5.1.7 van Bijlage V van de Verordening.

## 7.10 Bepalingen met betrekking tot de creatie van gedematerialiseerde effecten

Voor obligaties van vennootschappen bedoeld in artikel 485 van het Wetboek van Vennootschappen, is de NBB door het Koninklijk Besluit van 12 januari 2006 ter uitvoering van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van de effecten aan toonder (het “**Koninklijk Besluit van 2006**”), samen de CIK (Euroclear Belgium) aangewezen als vereffeninginstelling.

De vereffening van de Obligaties gebeurt bijgevolg via het X/N-effectenvereffeningsstelsel van de NBB (of de eventuele opvolger ervan), met ING als Domiciliëringsagent (zoals gedefinieerd in sectie 7.13.3) en erkend rekeninghouder conform het Koninklijk Besluit van 2006.

Het systeem zorgt voor de vereffening van de transacties op basis van de instructies gestuurd door beide tegenpartijen (principe van dubbele kennisgeving). Het ziet er tevens op toe dat de levering van de effecten en de betaling tegelijk en onherroepelijk worden uitgevoerd (principe van de levering tegen betaling). De vereffening wordt bruto verrekend (operatie per operatie).

Het Vereffeningstelsel werkt in principe elke dag van het jaar behalve op zaterdag, zondag en de andere sluitingsdagen van het Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET)-systeem.

De dag dat de inschrijvingen worden vereffend crediteert het Vereffeningstelsel de effectenrekening van de Domiciliëringsagent volgens de modaliteiten vastgesteld in het reglement van het Vereffeningstelsel.

De Domiciliëringsagent verdeelt vervolgens, uiterlijk op de dag van de vereffening, tussen de rekeninghouders van de inschrijvers, de bedragen van de effecten waarop elk van hen heeft ingetekend, volgens de gebruikelijke werkingsregels van het Vereffeningstelsel.

De beheerder van het systeem, in dit geval de NBB, zorgt voor de centralisatie van de vereffening van de transacties in samenwerking met de Domiciliëringsagent en, in voorkomend geval, voor de inhouding van de roerende voorheffing.

## 7.11 Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de effecten<sup>41</sup>

De modaliteiten van de kennisgeving aan de inschrijvers van het bedrag dat hen werd toegewezen zijn bepaald in sectie 7.5.

Het bod is een openbare aanbidding aan het publiek in België. De geldende beperkingen inzake de aanbidding zijn opgenomen in de preambule van de Verrichtingsnota onder sectie *Plaatsingsrestricties*.

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* verbinden zich ertoe om de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen die op de aanbidding en op de verkoop van Obligaties van toepassing zijn na te leven in elk land waar de Obligaties aangeboden zullen worden.

---

<sup>41</sup> Punt 5.2 van Bijlage V van de Verordening.

## 7.12 Vaststelling van de uitgifteprijs<sup>42</sup>

De Uitgifteprijs voor de particuliere beleggers wordt vastgesteld op 102 % van de nominale waarde voor de Obligaties (“**Uitgifteprijs**”) en omvat een verkoopsc commissie van 1,875 %.

De particuliere beleggers die geen Gekwalificeerde Beleggers (zoals gedefinieerd in de Wet) zijn, betalen de Uitgifteprijs.

De Gekwalificeerde Beleggers betalen de Uitgifteprijs die desalniettemin onderworpen kan zijn aan een aanpassing tijdens de inschrijvingsperiode die hoofdzakelijk is gebaseerd op (i) de evolutie van de kredietcapaciteit van de Emittent (*creditspread*), (ii) de evolutie van de rentevoeten, (iii) het succes (of afwezigheid van succes) van de plaatsing van de Obligaties, en (iv) het bedrag van de Obligaties dat door een belegger wordt aangekocht, zoals discretionair bepaald door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*.

Geen enkele taks op beursverrichtingen is verschuldigd op de inschrijving, maar een taks van 0,07% is verschuldigd voor de aankopen/verkoop op de secundaire markt (met een maximum van 500 EUR per transactie).

De kosten van de uitgifte worden uiteengezet in sectie 7.15 van de Verrichtingsnota.

## 7.13 Plaatsing en onderwriting

### 7.13.1 Coördinatoren van de aanbidding<sup>43</sup>

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* zullen de uitgifte en de plaatsing van de Obligaties coördineren.

### 7.13.2 Loketbanken<sup>44</sup>

Op de Obligaties kan rechtstreeks worden ingeschreven in elk bankkantoor van Fortis Bank (met inbegrip van zijn Fintro kantoren), ING en KBC (met inbegrip via hun respectieve websites) of via de tussenkomst van alle andere financiële instellingen. De beleggers dienen zich te informeren naar de kosten die de financiële instellingen zouden kunnen aanrekenen.

### 7.13.3 Financiële dienst<sup>45</sup>

De financiële dienst wordt gratis verzorgd (voor de beleggers) door ING, Marnixlaan 24, 1000 Brussel (“**Betaalagent**”), die eveneens optreedt als domiciliëringsagent (“**Domiciliëringsagent**”) deelnemer aan het Vereffeningssysteem.

---

<sup>42</sup> Punt 5.3 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>43</sup> Punt 5.4.1 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>44</sup> Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>45</sup> Punt 5.4.2 van Bijlage V van de Verordening.

De overeenkomst van financiële dienstverlening (de “**Overeenkomst van Financiële Dienstverlening**”) die ten laatste op de Uitgiftedatum van de Obligaties wordt gesloten tussen de Emittent, de Domiciliëringsagent en de Betaalagent kan worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de Betaalagent. De Obligatiehouders zijn gebonden door, en worden geacht kennis te hebben genomen van de bepalingen van de Overeenkomst van Financiële Dienstverlening die op hen van toepassing zijn.

De kosten voor de bewaring van de Obligaties in effectenrekening zijn ten laste van de inschrijvers. Beleggers dienen zich zelf te informeren over deze kosten.

#### **7.14 Syndicaat<sup>46</sup>**

Fortis Bank, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 3, ING, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gevestigd te Marnixlaan 24, 1000 Brussel en KBC, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel gevestigd te Havenlaan 2, 1080 Brussel, maken deel uit van het plaatsingssyndicaat en de onderwriting door de *Joint Bookrunners* en *Lead Managers*.

De *Joint Bookrunners* en *Lead Managers* garanderen de goede afloop van de uitgifte voor 100.000.000 EUR in het kader van een onderwriting en een plaatsingsovereenkomst die wordt gesloten met de Emittent op 21 oktober 2009 (de “**Underwriting Overeenkomst**”).

#### **7.15 Kosten van de uitgifte**

De juridische, administratieve en andere kosten betreffende de uitgifte van de Obligaties zijn ten laste van de Emittent.

Bovendien dienen de particuliere beleggers een verkoopsprovisie van 1,875 % op het nominaal bedrag van de Obligaties te betalen. Het bedrag van de plaatsingsprovisie is inbegrepen in de Uitgifteprijs. Deze provisie is bedoeld om de verkoopskosten aan particuliere beleggers te dekken.

De beleggers die Gekwalificeerde Beleggers zijn, betalen een distributiecommissie. Deze commissie is inbegrepen in de Uitgifteprijs.

Voor de doeleinden van de Verrichtingsnota, de particuliere beleggers zijn de natuurlijke of rechtspersonen die geen Gekwalificeerde Beleggers in de zin van artikel 10 van de wet van 16 juni 2006 zijn.

De uitgaven en kosten ten laste van de inschrijvers of kopers van de Obligaties omvatten in het bijzonder de kosten voor de inschrijving en bewaring van de Obligaties op de effectenrekening.

Het netto-resultaat is gelijk aan het totaal nominaal bedrag van de uitgegeven Obligaties vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs, uitgedrukt in percentage, verminderd met de totale plaatsingskosten voor de Obligaties.

---

<sup>46</sup> Overeenkomstig punten 5.4.3 en 5.4.4 van Bijlage V van de Verordening.

## **7.16 Toelating tot verhandeling en de modaliteiten van de verhandeling<sup>47</sup>**

Er werd een aanvraag ingediend tot toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

## **7.17 Aanvullende informatie<sup>48</sup>**

Sinds de herfst 2001 geniet de Emittent van een rating op lange en korte termijn toegekend door het ratingbureau Standard & Poor's. Op datum van deze Verrichtingsnota, is deze rating BBB flat negatief outlook voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn, wat overeenkomt met een rating in de categorie "*investment-grade*".

De ratingclassificatie is te vinden op de website van Standard & Poor's ([www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)).

---

<sup>47</sup> Punt 6 van Bijlage V van de Verordening.

<sup>48</sup> Punt 7 van Bijlage V van de Verordening.

**EMITTENT**  
Cofinimmo SA  
Woluwelaan 58  
1200 Brussel

**JOINT BOOKRUNNERS EN LEAD MANAGERS**

Fortis Bank SA/NV  
Warandeborg 3  
1000 Brussel

ING België SA/NV  
Marnixlaan 24  
1000 Brussel

KBC Bank NV  
Havenlaan 2  
1080 Brussel

**DOMICILIËRINGSAGENT**

ING België SA/NV  
Marnixlaan 24  
1000 Brussel

**RAADGEVERS VAN COFINIMMO**

Nauta Dutilh  
Chaussée de La Hulpe 177  
1170 Brussel

**RAADGEVERS VAN DE JOINT  
BOOKRUNNERS AND LEAD  
MANAGERS**

White & Case LLP  
Wetstraat 62  
1040 Brussel

**COMMISSARIS VAN COFINIMMO**

Deloitte, Réviseurs d'Entreprise CVBA  
Berkenlaan 8B  
1831 Diegem