



Boulevard de la Woluwe 58  
1200 Bruxelles  
BE 0426.184.049 RPM Bruxelles  
Société Anonyme et Société Immobilière Réglementée publique de droit belge

**RÉSUMÉ DU PROSPECTUS RELATIF A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 3.004.318 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES AVEC DROIT DE PREFERENCE AU PRIX DE EUR 95 PAR ACTION NOUVELLE AVEC UN RATIO DE 1 ACTION NOUVELLE CONTRE 6 DROITS DE PREFERENCE**

**DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION ET A LA COTATION SUR EURONEXT BRUSSELS DES ACTIONS NOUVELLES**

Cofinimmo SA/NV, cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le symbole "COFB" (l'"**Emetteur**") offre 3.004.318 nouvelles actions ordinaires de l'Emetteur sans mention de valeur nominale (les "**Actions Nouvelles**") pour un montant maximum de EUR 285.410.210,00. Le prix de souscription est de EUR 95 par Action Nouvelle (le "**Prix d'Emission**"). Sous réserve des restrictions mentionnées dans la Note d'Opération et aux limites applicables en vertu des lois relatives aux valeurs mobilières applicables, chaque actionnaire de l'Emetteur (chacun un "**Actionnaire**") se verra octroyer un droit de souscription préférentiel (chacun, un "**Droit de Préférence**") par action ordinaire et par action privilégiée (chacune, une "**Action**") qu'il détient au 21 avril 2015 à la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels (la "**Date d'Enregistrement**"). Les Droits de Préférence relatifs aux Actions Ordinaires seront négociés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels entre le 22 avril 2015 et le 6 mai 2015, et seront cotés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Sous réserve de restrictions mentionnées dans la Note d'Opération et aux limites applicables en vertu des lois relatives aux valeurs mobilières applicables, les titulaires de Droits de Préférence ont le droit de souscrire aux Actions Nouvelles dans un ratio de 1 Action Nouvelle contre 6 Droits de Préférence (le "**Ratio**") suivant la manière développée dans la Note d'Opération (la "**Note d'Opération**"). Il est prévu que la période de souscription des Actions Nouvelles commence le 22 avril 2015 à 9 heures CET et prend fin le 6 mai 2015 à 16 heures (CET) (la "**Période de Souscription**").

Les Droits de Préférence qui n'auront pas été convertis durant la Période de Souscription seront convertis en un nombre égal de scrips ("**Scrips**"). Les Scrips seront offerts par BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities NV et ING Belgium SA/NV (les "**Joint Bookrunners**") dans le cadre d'un placement privé avec constitution d'un livre d'ordre accéléré ("**Accelerated Bookbuilding**"), conformément à une exemption de publier un prospectus en vertu de l'article 3.2 de la Directive 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation tel qu'amendée par la Directive 2010/73/UE, tel que transposé dans les états membres de l'Espace Economique Européen (la "**Directive Prospectus**"), qui est prévu de débiter le 8 mai 2015 et de prendre fin à cette même date (le "**Placement Privé de Scrips**").

**Investir dans les Actions Nouvelles, les Scrips ou négocier les Droits de Préférence comporte des risques. Voir la Section "**Facteurs de Risques**" dans la Note d'Opération pour une discussion des facteurs relatifs à un investissement en Actions Nouvelles, en Scrips ou à la négociation des Droits de Préférence devant être prudemment considérés.**

Le présent Résumé ne constitue pas, ou ne fait pas partie, d'une offre ou d'une invitation à vendre ou à émettre, ou une sollicitation à une offre dans le but d'acquiescer ou de souscrire aux Actions Nouvelles, aux Droits de Préférence ou aux Scrips dans une juridiction où une telle offre ou sollicitation est illégale. Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scrips n'ont pas été et ne seront pas enregistrés conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel qu'amendé (le "**Securities Act**"), ou auprès d'une autorité de contrôle des valeurs mobilières d'un Etat ou d'une autre juridiction aux Etats-Unis. Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scrips sont offerts et vendus en dehors des Etats-Unis conformément au Règlement S (le "**Règlement S**") du Securities Act, sauf si les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scrips sont enregistrés en vertu du Securities Act ou en cas d'exemption de l'obligation d'enregistrement dans le Securities Act, ceux-ci ne peuvent être offerts, vendus ou livrés au sein des Etats-Unis.

*Joint Global Coordinators*



*Joint Bookrunners*



*Co-Lead managers*

**Belfius Bank SA/NV**

**Bank Degroof SA/NV**

**Kempen & Co N.V.**

**Jph. Berenberg, Gossler & Co KG, Hamburg**

Résumé daté du 20 avril 2015

Le présent document (le "**Résumé**") constitue, avec le rapport financier annuel 2014 de l'Emetteur approuvé par la FSMA en tant que document d'enregistrement le 31 mars 2015 (le "**Document d'Enregistrement**") ainsi que la note d'opération datée du 20 avril 2015 (la "**Note d'Opération**") et, le cas échéant, les documents incorporés par référence, le prospectus (le "**Prospectus**") relatif à (i) l'offre publique de 3.004.318 Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec droit de préférence au prix de EUR 95 par Action Nouvelle avec un ratio de 1 Action Nouvelle contre 6 Droits de Préférence (l'"**Offre de Droits de Préférence**") et le placement privé avec constitution d'un livre d'ordre accéléré (le "**Placement Privé de Scrips**", avec l'Offre de Droits de Préférence, l'"**Offre**") et (ii) l'admission des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (la "**Cotation**" et, avec l'Offre, l'"**Opération**").

Le présent Résumé a été préparé conformément à l'Annexe XXII du Règlement (CE) No 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 (tel qu'amendé) mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel (ci-après, le "**Règlement Prospectus**").

Conformément à l'Annexe XXII du Règlement Prospectus susmentionnée, les résumés sont constitués d'exigences d'informations appelées "Eléments". Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A.1 - E.7). Le présent résumé contient tous les Eléments devant être inclus dans un résumé relatif à ce type de valeurs mobilières et d'émetteur. Etant donné que certains Eléments ne doivent pas être traités, il peut y avoir des discontinuités dans la numérotation des Eléments. Bien qu'un Elément doive être inséré dans le résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Elément en question. Dans ce cas, une brève description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention "Sans objet".

L'information fournie dans le présent Résumé est proportionnelle au type d'émission conformément à l'Article 26a du Règlement Prospectus.

<b>Section A — Introduction et avertissements</b>	
<b>A.1</b>	<p><b><u>Introduction et avertissements</u></b></p> <p>Ce Résumé doit uniquement être lu comme une introduction au Prospectus et est fourni dans le but d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence, les Scrips ou toute autre valeur mobilière, mais ne se substitue pas au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scrips doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus dans son ensemble, en ce compris toute information incorporée par référence dans le Prospectus et pas seulement sur ce Résumé.</p> <p>Lorsqu'une action en justice relative à l'information contenue, ou incorporée par référence dans le Prospectus, est intentée auprès d'une instance judiciaire d'un Etat Membre de l'Espace Economique Européen (l'"<b>EEE</b>" et chaque Etat Membre de l'EEE étant un "<b>Etat Membre</b>"), le plaignant peut, selon la législation nationale de cet Etat Membre, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus ou de tout autre document incorporé par référence dans celui-ci avant le début des procédures judiciaires.</p> <p>La responsabilité civile relative au présent Résumé revient à Cofinimmo (tel que défini ci-</p>

	<p>dessous), mais uniquement si ce Résumé (ou une traduction de ce résumé) est trompeur, inexact, ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus (en ce compris les informations incorporées par référence) ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scrips.</p>
<b>A.2</b>	<p><b><u>Consentement en vue d'un placement par des tiers</u></b></p> <p>Sans objet.</p>
<p><b>Section B — Emetteur</b></p>	
<b>B.1</b>	<p><b><u>Dénomination sociale et commerciale de l'Emetteur</u></b></p> <p>Cofinimmo SA/NV ("Cofinimmo", l'"Emetteur" ou la "Société").</p>
<b>B.2</b>	<p><b><u>Siège social et forme juridique de l'Emetteur, droit applicable à l'Emetteur et pays d'origine</u></b></p> <p>Cofinimmo est une société anonyme et une société immobilière réglementée publique de droit belge constituée le 29 décembre 1983. Cofinimmo a son siège social Boulevard de la Woluwe 58 à 1200 Bruxelles, Belgique et est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro 0426.184.049.</p> <p>Cofinimmo est soumise à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "<b>Loi SIR</b>") et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'"<b>Arrêté Royal SIR</b>", ensemble avec la Loi SIR, la "<b>Législation SIR</b>").</p>
<b>B.3</b>	<p><b><u>Facteurs clés relatifs aux opérations de l'Emetteur et à ses activités principales</u></b></p> <p><b>Général</b></p> <p>Cofinimmo se spécialise dans la location immobilière. Au 31 décembre 2014, ses secteurs d'activités principaux étaient l'immobilier de bureau (41%), l'immobilier de santé (40,3%) et l'immobilier de réseaux de distribution. Le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 1.780.357m<sup>2</sup> et une valeur de EUR 3,2 milliards au 31 décembre 2014. La majorité de ses actifs est située en Belgique (77,2%), tandis que 15,4% est localisé en France (immobilier de santé et le portefeuille d'agences d'assurance), 7,1% aux Pays-Bas (portefeuille de cafés/restaurants et immobilier de santé) et 0,4% en Allemagne (immobilier de santé). La durée moyenne pondérée des locations a augmenté de 6,7 ans fin 2004 à 11 ans fin 2014. Cofinimmo est une société indépendante, gérant ses immeubles et ses clients-locataires en interne. Les priorités stratégiques de la Société sont la création de revenus locatifs de longue durée, une saine relation de confiance avec ses clients et une gestion durable de son portefeuille immobilier.</p>

	<p><b>Bureaux</b></p> <p>Durant l'année 2014, Cofinimmo a poursuivi sa stratégie de rotation active de son portefeuille de bureaux, encouragé par le volume du marché de l'investissement, ayant augmenté de 80% par rapport à 2013, et la chute du rendement des investissements. Pour cette raison, la Société a vendu les actions de la société Galaxy Properties, propriétaire des immeubles North Galaxy et Montoyer 14 à Bruxelles.</p> <p><b>L'immobilier de santé</b></p> <p>En 2014, Cofinimmo a renforcé sa diversification géographique dans l'immobilier de santé en étendant ses investissements en Allemagne. Cofinimmo n'est pas uniquement intéressée par la réhabilitation de cliniques en Allemagne, mais également par l'hébergement de personnes âgées. Le groupe a également renforcé sa présence aux Pays-Bas par l'acquisition d'un portefeuille de 13 nouveaux ou à ériger établissements de santé.</p> <p><b>L'immobilier de réseaux de distribution</b></p> <p><b>PUBSTONE: cafés et restaurants</b></p> <p>Sous les termes d'un partenariat immobilier, Cofinimmo a acquis, fin 2007, un portefeuille entier de cafés et de restaurants précédemment détenu par Immobrew SA/NV, une filiale d'AB InBev, renommée Pubstone SA/NV. Les lieux ont ensuite été reloués à AB InBev sous un bail commercial pour une période initiale de 23 ans. AB InBev détient toujours une participation indirecte de 10% dans Pubstone. A l'expiration du bail, AB InBev aura l'option de le renouveler aux mêmes conditions ou de rendre les lieux loués libres d'occupation.</p> <p><b>COFINIMUR I: agences d'assurance</b></p> <p>En décembre 2011, Cofinimmo et Foncière ATLAND, agissant en partenariat et pour le compte de la filiale Cofinimur I SA/NV, ont acquis un portefeuille de 283 actifs du groupe d'assurance MAAF, comprenant 265 agences de détail, 15 immeubles de bureaux et trois immeubles à usage mixte (agences/bureaux).</p> <p>Tous ces immeubles ont été loués à la MAAF, une filiale du groupe d'assurance français Covéa détenant un réseau de 587 succursales sur le territoire français, pour une période initiale de 9,71 ans.</p> <p><b>Partenariats Publics-Privés</b></p> <p>Cofinimmo poursuit sa politique de participation dans les Partenariats Publics-Privés (PPP) en offrant aux autorités publiques les moyens financiers nécessaires pour la rénovation ou la construction d'immeubles spécifiques, avec des garanties d'entretien.</p> <p>Cofinimmo supervise la qualité et l'exécution des travaux de construction. Cofinimmo est également responsable de l'entretien et de la maintenance durant la location, ce qui est habituel sous un bail de longue durée, à l'issue duquel l'autorité publique a l'option d'acquérir l'immeuble ou de se voir transférer la propriété sans frais. Par conséquent, Cofinimmo n'a pas la propriété perpétuelle de ces immeubles.</p>
<b>B.4a</b>	<b><u>Tendances les plus significatives affectant l'Emetteur et les industries dans lesquelles il</u></b>

## opère

### **Le marché locatif des bureaux à Bruxelles**

#### ***Demande***

Malgré quelques signes de reprise timides, la demande sur le marché immobilier bruxellois n'a atteint que 404.000m<sup>2</sup> en 2014. Le secteur public représentait plus de 45% de la demande locative totale.

#### ***Offre***

Durant l'exercice 2014, 178.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché bruxellois. Seuls 20% relèvent de placements de type spéculatif, ce qui confirme la tendance observée depuis 2011 d'un volume de livraisons « à risque » extrêmement faible.

#### ***Vacance***

En 2014, la vacance locative sur le marché des bureaux bruxellois a légèrement baissé, passant de 11,1% au 31 décembre 2013 à 10,6% au 31 décembre 2014. Cette baisse s'explique, d'une part, par une faible mise sur le marché de nouveaux immeubles spéculatifs, et, d'autre part, par la reconversion d'immeubles de bureaux à d'autres usages (résidentiel, hôtel, maison de repos, etc.).

### **Le marché bruxellois des bureaux à l'investissement**

En 2014, EUR 1.8 milliards étaient investis dans le segment des bureaux à Bruxelles. La vente par Cofinimmo des actions de la société Galaxy Properties, propriétaire de l'immeuble North Galaxy (Bruxelles Nord) à ATP et Axa Belgium pour EUR 475 millions durant le second trimestre représente la transaction la plus importante pour un seul immeuble sur le marché belge.

### **Immobilier de santé en Belgique, en France, en Allemagne et aux Pays-Bas**

#### ***Tendances démographiques et contraintes budgétaires***

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'amplifie dans la plupart des pays européens. Si, au sein de cette catégorie, le nombre de seniors autonomes est en hausse, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera simultanément un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés, et par conséquent, de lits. On estime ainsi qu'entre 2013 et 2020, le besoin en lits devrait augmenter de 7% en France, de 14% en Belgique et de 22% en Allemagne. Seuls les Pays-Bas devraient voir leur offre de lits décliner pour des raisons de contraintes financières. Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part croissante du PIB. Dans un contexte de restrictions budgétaires, les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. On observe par ailleurs une tendance à rediriger les patients de longue durée ou les cas moins complexes vers des établissements moins techniques et moins coûteux.

#### ***Les opérateurs dans le secteur de la santé***

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand et les opérateurs privés. Dans le segment des maisons de repos et de soins, la Belgique offre la situation la plus équilibrée : chaque type d'exploitant y représente un tiers du marché. À l'inverse, aux Pays-Bas, le secteur non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent des situations

	<p>intermédiaires.</p> <p>Dans le secteur privé, on constate une fragmentation importante, de nombreux acteurs exploitant un seul établissement. En Belgique et en France, l'on observe toutefois une tendance à la consolidation.</p> <p><b>Immobilier de réseaux de distribution</b></p> <p>Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo est constitué, d'une part, d'un portefeuille de cafés/restaurants loués au groupe brassicole AB InBev et, d'autre part, d'un portefeuille d'agences de services financiers loués à la compagnie d'assurance MAAF (Groupe Covéa).</p>
<b>B.5</b>	<p><b><u>Description du groupe de l'Emetteur et position de l'Emetteur au sein du groupe</u></b></p> <p>L'Emetteur est la société-mère du Groupe. L'Emetteur dispose au total de 31 filiales, dont 11 sont établies en Belgique, 17 en France, 2 aux Pays-Bas et 1 au Luxembourg. L'Emetteur détient 100% des actions de ses filiales, sauf en ce qui concerne les filiales suivantes: Pubstone Group SA (90%), Pubstone SA (99,99%), Silverstone SA (95%), Cofinimur I SA (97,65%), Cofinéa I SAS (51%) et Pubstone Properties BV (90%).</p>
<b>B.6</b>	<p><b><u>Publicité des participations importantes</u></b></p> <p>Sans objet: à la connaissance de l'Emetteur, aucun actionnaire n'a, directement ou indirectement, une participation dans le capital de l'Emetteur ou des droits de vote nécessitant une déclaration de transparence en droit belge.</p>
<b>B.7</b>	<p><b><u>Informations financières historiques clés</u></b></p> <p>Le résumé des informations financières au 31 décembre 2013 et 2014 et des années clôturées à ces dates provient des comptes consolidés audités de l'Emetteur pour les exercices ayant pris fin le 31 décembre 2013 et 2014.</p> <p>Les résultats historiques de la Société ne reflètent pas nécessairement les résultats à espérer dans le futur.</p>

<b>Comptes de résultats consolidés - Schéma analytique</b>		
<b>(x € 1000)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>A. RÉSULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	195 827	195 185
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	15 931	25 276
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 756	-2 376
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-928	-1 176
<b>Résultat immobilier</b>	<b>208 074</b>	<b>216 909</b>
Frais techniques	-3 802	-5 114
Frais commerciaux	-1 137	-956
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 922	-4 075
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>199 213</b>	<b>206 764</b>
Frais de gestion immobilière	-14 295	-14 258
<b>Résultat d'exploitation des Immeubles</b>	<b>184 918</b>	<b>192 506</b>
Frais généraux de la société	-7 176	-6 887
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>177 742</b>	<b>185 619</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	5 577	5 723
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-57 009	-66 972
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-136 143	-13 686
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 180	1 425
Impôts	-2 493	-2 179
<b>Résultat net courant</b>	<b>-11 146</b>	<b>109 930</b>
Intérêts minoritaires	-4 509	-5 006
<b>Résultat net courant - part du Groupe</b>	<b>-15 655</b>	<b>104 924</b>
<b>B. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-22 441	147
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 455	-26 260
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	127	112
Autre résultat sur portefeuille	-10 378	-22 065
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-38 147</b>	<b>-48 066</b>
Intérêts minoritaires	1 131	1 879
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe</b>	<b>-37 016</b>	<b>-46 187</b>
<b>C. RÉSULTAT NET</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>-49 293</b>	<b>61 864</b>
Intérêts minoritaires	-3 378	-3 127
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>-52 671</b>	<b>58 737</b>

<b>Bilan consolidé</b>		
<b>(x € 1 000)</b>	<b>31.12.2014</b>	31.12.2013
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 410 050</b>	<b>3 565 180</b>
Goodwill	118 356	129 356
Immobilisations incorporelles	659	753
Immeubles de placement	3 195 773	3 338 709
Autres immobilisations corporelles	411	677
Actifs financiers non courants	10 933	20 941
Créances de location-financement	78 018	67 449
Créances commerciales et autres actifs non courants	38	40
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 862	7 255
<b>Actifs courants</b>	<b>88 962</b>	<b>105 263</b>
Actifs détenus en vue de la vente	3 410	8 300
Actifs financiers courants	498	2 782
Créances de location-financement	1 618	1 236
Créances commerciales	24 781	25 698
Créances fiscales et autres actifs courants	17 505	24 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 117	15 969
Comptes de régularisation	24 033	26 974
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 608 965</b>	<b>1 681 462</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 541 971</b>	<b>1 614 937</b>
Capital	963 067	942 825
Primes d'émission	384 013	372 110
Réserves	247 562	241 265
Résultat net de l'exercice	-52 671	58 737
Intérêts minoritaires	66 994	66 525
<b>Passif</b>	<b>1 890 047</b>	<b>1 988 981</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 303 250</b>	<b>1 412 904</b>
Provisions	17 658	18 180
Dettes financières non courantes	1 148 023	1 266 665
Autres passifs financiers non courants	102 041	93 304
Impôts différés	35 528	34 755
<b>Passifs courants</b>	<b>586 797</b>	<b>576 077</b>
Dettes financières courantes	473 499	455 509
Autres passifs financiers courants	24 698	21 921
Dettes commerciales et autres dettes courantes	59 850	64 680
Comptes de régularisation	28 750	33 967
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>
<b>B.8</b>	<b><u>Informations financières importantes pro forma</u></b>	
	Sans objet.	
<b>B.9</b>	<b><u>Prévision ou estimation du bénéfice</u></b>	



Les informations prévisionnelles pour 2015 relatives au compte de résultat et au bilan de l'Emetteur développées ci-dessous sont basées sur un nombre d'hypothèses et de prévisions qui, bien que présentées avec des montants spécifiques et considérées comme raisonnables par le Conseil d'administration et le Comité de Direction de l'Emetteur, sont par nature soumises à des incertitudes significatives inhérentes aux activités, aux opérations et à l'économie, dont bon nombre sont hors de contrôle de l'Emetteur.

Le tableau ci-dessous développe les prévisions mises à jour pour l'exercice social 2015 sur la base des hypothèses mentionnées ci-dessus. Ces prévisions mises à jour ne tiennent pas compte de l'Offre (d'où la qualification "pre-money").

Le résultat opérationnel est antérieur au résultat sur le portefeuille. Le résultat net courant, les produits/charges financier(e)s et les éléments du résultat net courant des prévisions mises à jour excluent l'impact de l'IAS 39<sup>1</sup>. Le management ne considère pas nécessaire de prévoir l'impact de l'IAS 39, compte tenu du fait que la courbe des taux d'intérêts futurs est impossible à prévoir de manière fiable.

<b>Comptes de résultats consolidés - Prévisions pour 2015</b>	<b>Prévisions publiées le 6 février 2015</b>		<b>Prévision s mises à jour</b>
<b>en KEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>			
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	195.827	199.605	198.968
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	15.931	10.214	10.214
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2.756	-2.211	-2.211
Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	-928	-1.391	-1.391
<b>Résultat immobilier</b>	<b>208.074</b>	<b>206.217</b>	<b>205.580</b>
Frais techniques	-3.802	-5.662	-5.662
Frais commerciaux	-1.137	-904	-904
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.922	-6.082	-6.082
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>199.213</b>	<b>193.570</b>	<b>192.933</b>
Frais de gestion immobilière	-14.294	-15.937	-15.937
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>184.919</b>	<b>177.632</b>	<b>176.995</b>
Frais généraux de la société	-7.176	-6.771	-6.771
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>177.742</b>	<b>170.861</b>	<b>170.224</b>
Produits financiers (hors IAS 39)	5.577	5.436	5.436

<sup>1</sup> L'IAS 39 couvre la valorisation des instruments financiers de couverture, relatifs - dans le cas de l'Emetteur- à des swaps de taux d'intérêts, des options cap et floor sur les taux d'intérêts et la valorisation des obligations convertibles de l'Emetteur dues le 28 avril 2016 et des obligations convertibles dues le 20 juin 2018.

	Charges financières (hors IAS 39)	-57.009	-43.311	-44.923
	Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-136.143		
	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.180	440	440
	Impôts	-2.493	-3.644	-3.644
	<b>Résultat net courant</b>	<b>-11.146</b>	<b>129.782</b>	<b>127.534</b>
	Intérêts minoritaires	-4.509	-4.357	-4.357
	<b>Résultat net courant - part du Groupe</b>	<b>-15.655</b>	<b>125.425</b>	<b>123.176</b>
	<b>Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période</b>	<b>17.971.494</b>	<b>18.306.437</b>	<b>17.971.494</b>
	<b>Résultat net courant par action - part du Groupe</b>	<b>-0,87</b>	<b>6,85</b>	<b>6,85</b>
	<b>Résultat net courant par action - part du Groupe - hors impact IAS 39</b>	<b>6,70</b>	<b>6,85</b>	<b>6,85</b>
	<p>Sans l'impact de l'Offre, et en tenant compte de changements dans les hypothèses mentionnés ci-dessus, l'Emetteur estime que, pour la période de 12 mois à compter du 31 décembre 2014, le résultat net courant par action demeure à EUR 6,85.</p> <p>Supposant l'effet dilutif de l'Offre, la baisse des charges financières due au remboursement temporaire d'emprunts avec le produit de l'Offre et sur la base des prévisions pre-money pour 2015, l'Emetteur estime que, pour la période de 12 mois à compter du 31 décembre 2014, le résultat courant net par Action Ordinaire s'élèvera à EUR 5,93.</p> <p>Le Conseil d'administration prévoit de proposer la distribution d'un dividende brut de EUR 5,5 par Action Ordinaire pour l'exercice social 2015 (à savoir un dividende net de EUR 4,125 par Actions Ordinaires). En tenant compte de l'effet dilutif de l'Offre, ceci représentera un taux de distribution consolidé de 92,75 pourcent.</p>			
<b>B.10</b>	<b><u>Réserves du commissaire</u></b>	Sans objet.		
<b>B.11</b>	<b><u>Déclaration relative aux fonds de roulement</u></b>	A la date de la Note d'Opération, l'Emetteur est d'avis que, en tenant compte des valeurs disponibles et des lignes de crédit dont il dispose, il a suffisamment de fonds de roulement afin de respecter ses obligations et de couvrir son besoin en fonds de roulement pour une période d'au moins 12 mois à dater de la Note d'Opération.		
<b>Section C — Valeurs mobilières</b>				
<b>C.1</b>	<b><u>Type et catégorie des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation</u></b>	3.004.318 nouvelles actions ordinaires sans mention de valeur nominale (les " <b>Actions Nouvelles</b> ") sont offertes par l'Emetteur. Les Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de		

	<p>l'Offre auront les mêmes droits que les actions ordinaires existantes de l'Emetteur (les "<b>Actions Ordinaires</b>"). Toutefois, les Actions Nouvelles ne participeront aux bénéfices qu'à compter de la Date de Closing, <i>i.e.</i>, les Actions Nouvelles donneront droit au dividende de l'exercice social en cours (ayant débuté le 1 janvier 2015) qui sera décidé par l'assemblée générale annuelle de 2016, calculé <i>pro rata temporis</i> à compter de la Date de Closing jusqu'au 31 Décembre 2015.</p>
<b>C.2</b>	<p><b><u>Unité monétaire</u></b></p> <p>Les Actions Nouvelles sont libellées en euro (EUR).</p>
<b>C.3</b>	<p><b><u>Capital social</u></b></p> <p>A la date de la présente Note d'Opération, le capital social de l'Emetteur s'élève à EUR 965.983.255,79, représenté par 18.025.908 actions entièrement libérées, sans mention de valeur nominale, comprenant 17.339.462 Actions Ordinaires, 395.048 actions privilégiées P1 et 291.398 actions privilégiées P2.</p>
<b>C.4</b>	<p><b><u>Droits liés aux valeurs mobilières</u></b></p> <p>Toutes les Actions Ordinaires existantes, en ce compris les Actions Nouvelles, jouissent des mêmes droits tels que prévus dans les statuts de l'Emetteur et dans le Code des sociétés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les droits de vote attachés aux actions: chaque actionnaire de l'Emetteur dispose d'un vote par action, qu'elle soit ordinaire ou privilégiée.</li> <li>- Le droit au dividende: l'ensemble des Actions Ordinaires donnent droit à une participation égale aux bénéfices de Cofinimmo (le cas échéant). Les Actions Nouvelles sont des Actions Ordinaires qui ne participeront aux bénéfices qu'à compter de la Date de Closing. Les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende brut annuel fixe de EUR 6,37 payé prioritairement par rapport au dividende relatif aux Actions Ordinaires.</li> </ul> <p>Une description plus détaillée de la politique de dividende de l'Emetteur est développée dans l'Elément C.7.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le droit de préférence en cas d'augmentation de capital: en cas d'augmentation de capital par apport en espèces avec émission d'actions nouvelles, ou en cas d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les actionnaires existants disposent d'un droit de préférence pour souscrire aux actions nouvelles, obligations convertibles ou droits de souscription proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions. L'assemblée générale ou le Conseil d'administration, le cas échéant, peut décider de limiter ou de supprimer le droit de préférence, moyennant le respect de certaines conditions. Toutefois, conformément à la Législation SIR, en cas de suppression ou d'annulation du droit de préférence, les actionnaires existants doivent se voir octroyer un droit d'allocation prioritaire.</li> <li>- Les droits en matière de liquidation: le produit de la liquidation, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, sera réparti conformément aux dispositions des</li> </ul>

	statuts de la Société.		
<b>C.5</b>	<b><u>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</u></b>		
	Toutes les actions sont librement négociables. Aucun actionnaire existant n'a pris d'engagement de lock-up dans le cadre de l'Offre.		
<b>C.6</b>	<b><u>Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé</u></b>		
	Une demande a été introduite pour la cotation et l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. L'admission interviendra en principe le 12 mai 2015. Les Actions Nouvelles seront cotées et négociées sous le code ISIN BE0003593044 sous le symbole "COFB".		
<b>C.7</b>	<b><u>Politique de dividendes</u></b>		
	<p>Un dividende ne peut être distribué que si suite à la déclaration et à la distribution du dividende, l'actif net de la Société à la date de clôture du dernier exercice social n'est pas inférieur au montant du capital libéré (ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé) augmenté du montant des réserves non-distribuables.</p> <p>La distribution par l'Emetteur d'un dividende à ses actionnaires est une obligation en vertu de la Législation SIR, qui s'applique sans préjudice des articles 617 et suivants du Code des sociétés et de ses implications comptables. L'Emetteur doit distribuer au moins 80% d'un montant à calculer selon la Législation SIR. Ce montant correspond essentiellement au cash-flow courant (ne tenant dès lors pas compte des variations de la juste valeur des investissements immobiliers et d'autres éléments "non-cash" inclut dans le résultat courant net).</p> <p>Toutes les Actions Ordinaires participant de manière égale aux bénéfices de l'Emetteur. Lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2015, le Conseil d'administration proposera un dividende brut de EUR 5,50 par action ordinaire par l'exercice social 2014, ce qui correspond à un rendement brut de 6,1% par rapport au prix moyen de l'Action Ordinaire durant l'exercice social 2014. Les Actions Nouvelles n'auront pas droit à un dividende pour l'exercice social 2014. D'autre part, conformément aux statuts de la Société, le dividende des actions privilégiées est fixé à EUR 6,37 brut.</p>		
<b>Section D — Risques</b>			
<b>D.1</b>	<b><u>Principaux risques propres à Cofinimmo et son industrie</u></b>		
	<b><u>Description du risque</u></b>	<b><u>Impact potentiel</u></b>	<b><u>Facteurs et mesures de mitigation<sup>2</sup></u></b>

<sup>2</sup> La référence numérotée dans les facteurs et mesures de mitigation établit le lien avec l'impact potentiel de chaque risque.

<p><i>Dégradation de la conjoncture économique par rapport à la situation existante</i></p>	<p>1. Influence négative sur la demande et le taux d'occupation des surfaces ainsi que sur les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles.</p> <p>2. Révision négative de la valeur du patrimoine immobilier.</p>	<p>L'immobilier de santé et les Partenariats Public-Privé (ensemble 43,0% du portefeuille sous gestion) ne sont pas ou peu sensibles aux variations de la conjoncture économique générale. (1,2) Durée moyenne pondérée des baux longue (11,0 ans au 31 décembre 2014). (1,2) 21,1% de locataires appartiennent au secteur public dans le secteur des bureaux.</p>
<p><i>Choix inadéquat d'investissements ou de développements</i></p>	<p>1. Modification du potentiel de revenus du Groupe.</p> <p>2. Inadéquation avec la demande sur le marché et, par conséquent, vide locatif.</p> <p>3. Rendements attendus non atteints.</p>	<p>Analyses stratégiques et du risque ainsi que due diligence technique, administrative, juridique, comptable et fiscale effectuées avant chaque acquisition. (1, 2, 3) Valorisations interne et externe (expertise indépendante) effectuées de chaque bien immobilier à acquérir ou à céder. (1, 2, 3) Commercialisation des projets de développement avant acquisition. (1, 2, 3)</p>
<p><i>Variation négative de la juste valeur des immeubles</i></p>	<p>Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement. Au 31 décembre 2014, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de EUR 31,99 millions sur le résultat net et de l'ordre de EUR 1,78 sur la valeur intrinsèque par action (contre respectivement EUR 33,47 millions et EUR 1,90 au 31 décembre 2013).</p> <p>Elle aurait également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,44 % (contre 0,44 % au 31 décembre 2013).</p>	<p>Patrimoine immobilier valorisé par des experts indépendants selon une périodicité trimestrielle favorisant la prise de mesures correctrices. Politique d'endettement clairement définie et prudente. Stratégie d'investissement orientée vers des actifs de qualité et offrant des revenus stables. Portefeuille multi-actifs sujet à différentes tendances de valorisation pouvant se compenser. Actif principal représentant seulement 3,1% du portefeuille</p>

*Solvabilité réduite/faillite des clients*

1. Perte de revenus locatifs.
2. Vide locatif inattendu.
3. Frais commerciaux exposés pour relouer.
4. Relocation à un prix inférieur / octroi d'incentives et de gratuités (bureaux).

Principaux locataires : Groupe Korian 15,8%, AB InBev 14,1%, Armonea 9,8%, Régie des Bâtiments 5,6%, Les deux premiers clients de bureaux appartiennent au secteur public. (2)

Avant acceptation d'un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. (2)

Avance/garantie bancaire correspondant à six mois de loyer généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public. (1)

Les loyers sont payables anticipativement (mensuellement/trimestriellement/annuellement) + provision trimestrielle en couverture des charges locatives et taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. (1)

Les risques de solvabilité sur une maison de repos individuelle sont mutualisés au sein du Groupe exploitant. (2,3)

Les opérateurs d'immobilier de santé, tant en Belgique, qu'en France et aux Pays-Bas reçoivent, en vertu de leurs permis d'exploitation, une partie importante de leurs revenus directement des organismes de sécurité sociale. (1, 2, 3)

*Modification défavorable du régime SIR, SIIC ou FBI*

Baisse des résultats ou de la valeur d'actif net.

Contact régulier avec les autorités publiques. Participation à des associations et fédérations représentatives du secteur.

*Modification de la réglementation urbanistique environnementale*

1. Diminution de la juste valeur de l'immeuble.
2. Augmentation des frais à exposer pour maintenir le bien en état d'exploitation.

Politique active de performance énergétique et environnementale des bureaux devant la législation dans la mesure du possible.

*Modification du régime de sécurité sociale pour l'immobilier de santé : réduction des subventions de la sécurité sociale aux exploitants non compensée par une augmentation des prix payés par les résidents ou par l'intervention d'assurances privées. En Belgique, depuis le 1er juillet 2014, transfert de la compétence en matière de soins de santé et d'aide aux personnes âgées du Fédéral aux Communautés*  
*Marchés financier et bancaire défavorables à l'immobilier et/ ou à Cofinimmo*

3. Effet défavorable sur la capacité du Groupe d'exploiter un immeuble.
- Impact sur la solvabilité des opérateurs d'immobilier de santé.

Analyse de solvabilité annuelle des opérateurs sur base d'un reporting financier régulier. Suivi de l'évolution des réglementations.

1. Accès au crédit entravé et renchéri.
2. Liquidité réduite.

Politique de financement rigoureuse (1,2) :

- diversification des sources de financement entre le marché bancaire (50,1%) et différents compartiments du marché des capitaux (49,9%) ;
- pool bancaire étendu et stable ;
- étalement équilibré des échéances dans le temps.

Couverture complète du programme de billets de trésorerie. (1)

Maintien d'un volume de disponibilités sur lignes de crédit confirmées suffisant pour couvrir les débours opérationnels/d'acquisition/d e construction à moyen terme et refinancement à

*Variations des taux d'intérêt (futurs) de marché*

1. Revalorisation des instruments financiers
2. Impact défavorable sur les charges financières.
3. Effet négatif sur la valeur d'actif net et sur le résultat de la période.
4. Modification (à la baisse) du rating du Groupe ayant un impact défavorable sur le coût de financement et la liquidité (voir point « Modification du rating du Groupe »).
5. Impact négatif en IAS39 et sur le résultat de la période : En 2014, étant donné la faiblesse des taux persistants (taux Euribor 3 mois à 0,078% fin 2014), Cofinimmo a annulé des options FLOORS, jusque fin 2017, assorties d'un strike de 3% pour un montant de EUR 600 millions. Le coût total de la restructuration s'élève à EUR 57 millions, reconnus dans le compte de résultats au 31 décembre 2014

court terme. (1, 2)

Une partie de la dette est contractée à taux flottant ou conversion immédiate du fixe en flottant.

Taux d'intérêt sécurisés sur un horizon de minimum trois ans et de minimum 50% de la dette.

Utilisation d'instruments dérivés (Interest Rate Swaps et des options CAP et FLOOR), pour maintenir le taux d'intérêt dans un corridor entre un taux minimal et un taux maximal. (1, 2, 3)

En 2015, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31 décembre 2014, et en tenant compte des instruments de couverture mis en place en 2015, une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt de 0,5% n'entraînerait aucune modification significative du coût de financement.

Au 31 décembre 2014, la dette financée à taux fixe s'élevait à 29,3%. Celle à taux variable à 70,7%.

En l'absence de toute couverture, une augmentation de dix points de base dans le taux d'intérêt augmenterait les charges de EUR 1,23 millions.

La dette à taux variable est couverte par des instruments dérivés à plus de 70% jusque 2018.

Débours immédiat qui sera compensé par des charges financières moindres au cours des prochaines années. Pour le futur Cofinimmo va continuer sa politique de couverture prudente. Ainsi,



<p><i>Non renouvellement ou résiliation des contrats de financement</i></p> <p><i>Volatilité du cours de l'action</i></p>	<p>Impact négatif sur la liquidité</p> <p>Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux.</p>	<p>Cofinimmo a fixé par des Interest Rate Swaps de nouvelles couvertures jusque fin 2017 pour un montant notionnel de EUR 400 millions avec un taux moyen de 0,51%.</p> <p>Dix banques de notoriété. Différentes formes de financement : dettes bancaires, émission d'obligations convertibles ou non convertibles... Refinancement effectué au moins 12 mois à l'avance afin d'optimiser les conditions et la liquidité. Maîtrise de tout élément interne à la société pouvant négativement influencer le cours de bourse. Communication fréquente avec les actionnaires et diffusion d'informations financières prévisionnelles.</p>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b><u>Principaux risques propres aux Actions Nouvelles</u></b></p> <p><i>Le cours des Droits de Préférence ou des Actions pourrait baisser suite à la vente d'un nombre significatif de Droits de Préférence ou d'Actions sur le marché</i></p> <p>La vente par les actionnaires d'un nombre significatif de Droits de Préférence ou d'Actions sur le marché, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir, pourrait avoir pour conséquence une baisse du cours des Droits de Préférence ou des Actions ou des deux. L'émetteur ne peut prévoir l'impact d'une telle vente ou d'un tel sentiment sur le cours des Droits de Préférence ou des Actions.</p> <p><i>Le cours de l'Action pourrait être volatile et pourrait baisser, ce qui pourrait avoir pour conséquence que les Actionnaires ne soient pas en mesure de vendre leurs Actions à un prix égal ou supérieur au Prix d'Emission ou à un prix raisonnable.</i></p> <p>De temps à autre, les valeurs mobilières cotées subissent des fluctuations de prix importantes qui n'ont aucun rapport avec la performance des sociétés émettrices. Le cours des Actions pourrait être volatile pour diverses raisons, dont bon nombre sont hors du contrôle de l'émetteur.</p> <p><i>Les Actions Nouvelles pourraient ne pas être activement négociées et il n'existe aucune garantie que l'Offre vienne améliorer l'activité de négociation.</i></p> <p>L'émetteur n'est pas en mesure de faire des prévisions quant aux effets de l'Offre en matière de liquidité des Actions Nouvelles sur le court ou le long terme. Une liquidité réduite pourrait</p>	

mener à des difficultés de vendre les Actions Nouvelles et par conséquent, mener à un cours réduit pour les Actions Nouvelles.

***Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de Préférence se développera, et si un marché se développe, le cours des Droits de Préférence pourrait être soumis à une volatilité plus importante que le cours des Actions.***

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de Préférence actif se développera et se maintiendra sur la période. Il n'existe aucune assurance quant à la nature d'un tel marché s'il se développe. Si un marché actif ne se développe pas ou n'est pas durable, la liquidité et le cours des Droits de Préférence pourraient en être négativement affectés.

Les Droits de Préférence relatifs aux Actions Privilégiées ne seront échangés sur aucun marché boursier et il n'y aura aucun marché organisé pour ces droits lors de la Période de Souscription. Les titulaires de Droits de Préférence relatifs aux Actions Privilégiées pourraient par conséquent faire face à des difficultés lors de la vente de leurs droits ou lors de l'acquisition de Droits de Préférence de la même catégorie que celle des Actions Privilégiées. L'ensemble des six (6) Droits de Préférence doit porter sur des Actions de la même catégorie et par conséquent avoir le même numéro de coupon ; il n'est pas possible de combiner des positions de Droits de Préférence relatifs à des Actions Ordinaires et de Droits de Préférence relatifs à des Actions Privilégiées afin d'obtenir le nombre requis de Droits de Préférence.

***Les actionnaires existants subiront une dilution suite à l'Offre s'ils n'exercent pas ou n'ont pas été en mesure d'exercer entièrement leurs Droits de Préférence.***

Dans la mesure où un Actionnaire n'exerce pas entièrement les Droits de Préférence qui lui ont été alloués avant la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription, sa participation et ses droits de vote au *pro rata* dans l'Emetteur seront probablement dilués suite à l'augmentation de capital de l'Emetteur.

***L'absence d'exercice des Droits de Préférence durant la Période de Souscription rendra ces Droits de Préférence nuls et non avenues.***

Les Droits de Préférence qui n'auront pas été exercés avant la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription deviendront nuls et non avenues et seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips. Chaque titulaire d'un Droit de Préférence non exercé à la clôture de la Période de Souscription aura droit à un montant proportionnel du Produit Net des Scrips, sauf si le Produit Net des Scrips divisé par le nombre de Droits de Préférence non exercés est inférieur à EUR 0,01.

***Le retrait de la souscription dans certaines circonstances pourrait ne pas permettre la participation au Produit Net des Scrips et pourrait avoir d'autres conséquences financières négatives.***

Tout Droit de Préférence ou Scrips dont la souscription a été retirée tel que légalement autorisé après la publication d'un supplément au Prospectus sera considéré, pour les besoins de l'Offre, comme n'ayant pas été exercé. Par conséquent, les titulaires de ces Droits de Préférence non exercés pourront participer au Produit Net des Scrips. Les souscripteurs retirant leur souscription postérieurement à la clôture du Placement Privé de Scrips ne pourront toutefois pas participer au Produit Net des Scrips et ne seront compensés par aucun

autre moyen, en ce compris en ce qui concerne le prix d'acquisition (et tout frais ou impôt y relatif) payé lors de l'achat de Droits de Préférence ou de Scrips.

***La révocation de l'Offre suite à une décision de l'Emetteur rendra les Droits de Préférence et les Scrips nuls et non avenue.***

L'Emetteur se réserve le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre dans certaines circonstances. Si le Conseil d'administration (où, le cas échéant, deux membres du comité de direction dont au moins un administrateur) décide(nt) de révoquer l'Offre, les Droits de Préférence (et, le cas échéant, les Scrips) deviendront nuls et non avenue. Les investisseurs ne seront pas compensés, en ce compris en ce qui concerne le prix d'acquisition (et tout frais ou impôt y relatif) payé pour l'achat de Droits de Préférence sur le marché secondaire.

***Une baisse importante du cours des Actions pourrait rendre les Droits de Préférence sans valeur.***

En cas de baisse importante du cours des Actions, le cours des Droits de Préférence pourrait en être significativement affecté. Toute volatilité du cours des Actions pourrait également affecter le cours des Droits de Préférence et rendre les Droits de Préférence sans valeur.

***Les investisseurs en dehors de la Belgique pourraient ne pas être autorisés à participer à cette Offre de Droits de Préférence, et pourraient être dilués ou subir d'autres conséquences financières négatives (avis pour les investisseurs non-résidents en Belgique).***

Les droits de Préférence, les Scrips et les Actions Nouvelles pourraient ne pas être offerts ou vendus dans une juridiction où l'enregistrement ou la qualification des Droits de Préférence et des Actions Nouvelles mis en vente ou à souscrire est requis, mais n'a pas eu lieu, sauf s'il existe une exemption à l'enregistrement ou à la qualification requise. Les investisseurs pourraient, par conséquent, ne pas être autorisés à acquérir, vendre ou transférer les Droits de Préférence, ou acquérir, vendre, transférer ou souscrire aux Actions Nouvelles et ainsi pourraient être dilués ou subir d'autres conséquences financières négatives suite à l'Offre de Droits de Souscription.

***Les investisseurs ne devraient pas se fier outre mesure aux prévisions relatives à l'exercice social 2015 dans la mesure où cette information pourrait être significativement différente des résultats réels de cet exercice.***

Le Document d'Enregistrement inclut une prévision des résultats de l'Emetteur relative à l'exercice social 2015. Les prévisions sont basées sur un certain nombre d'hypothèses et d'estimations qui, bien que considérées raisonnables par l'Emetteur à la date du Document d'Enregistrement, sont par nature soumises à des risques et incertitudes significatives inhérentes aux activités, aux opérations et à l'économie, dont bon nombre sont hors de contrôle de l'Emetteur.

Les dernières prévisions ont été publiées le 6 février 2015 dans le communiqué de presse contenant les résultats complets de l'exercice social 2014.

Dans le contexte de la présente Offre, l'Emetteur a mis à jour ces prévisions afin d'y inclure les effets sur les revenus, les coûts, les actifs, les capitaux propres et les dettes de toutes les acquisitions, cessions significatives et des financements y relatifs ayant eu lieu depuis le 6 février 2015 jusqu'à la date de publication de la présente Note d'Opération et qui n'étaient pas

	<p>inclus dans les prévisions initiales. Pour la période courant du 1 janvier 2015 jusqu'à la date de la présente Note d'Opération, l'Emetteur s'est basé sur des estimations et non sur les résultats réels du premier trimestre qui seront publiés le 13 mai 2015.</p> <p>Sur la base des prévisions mises à jour, le résultat net courant par action demeure inchangé à EUR 6,85. Toutefois, les hypothèses revues prises en compte dans les prévisions à jour ont un impact sur le revenu locatif, les charges financières et le nombre d'actions.</p> <p>Compte tenu du fait que les hypothèses, estimations et risques pourraient engendrer des résultats opérationnels significativement différents que ceux exprimés dans les prévisions et les prévisions mises à jour, les investisseurs ne devraient pas se fier outre mesure ou accorder trop d'importance à ces informations.</p> <p><b><i>Toute vente, acquisition ou échange d'Actions Nouvelles pourrait être soumis à la Taxe sur les Transactions Financières.</i></b></p> <p>Le 14 février 2013, la Commission européenne a adopté une proposition de directive relative à une taxe commune sur les transactions financières (la "<b>Taxe sur les Transactions Financières</b>"). L'intention est de mettre cette Taxe sur les Transactions Financières en œuvre au moyen d'une procédure de coopération renforcée dans 11 Etats Membre de l'UE (l'Autriche, la Belgique, l'Estonie, la France, l'Allemagne, la Grèce, l'Italie, le Portugal, l'Espagne, la Slovaquie et la Slovénie). Par conséquent, les investisseurs doivent être conscients qu'en particulier, une vente, une acquisition ou un échange d'Actions pourrait être soumis à la Taxe sur les Transactions Financières à un taux minimum de 0,1%. L'investisseur pourrait être tenu de payer cette taxe ou de rembourser cette taxe à une institution financière et/ou cette taxe pourrait affecter la valeur des Actions. L'émission des Actions Nouvelles ne devrait pas être soumise à la Taxe sur les Transactions Financières.</p>
<b>Section E — Offre</b>	
<b>E.1</b>	<p><b><u>Produit net de l'offre et estimation des frais totaux de l'émission/l'offre</u></b></p> <p>Dans l'hypothèse où le produit brut de l'émission des Nouvelles Actions s'élève à EUR 285.410.210,00, le produit net de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à un montant approximatif de EUR 280.998.274,00.</p> <p>Les coûts totaux de l'Offre sont estimés à un montant approximatif de 1,55% du produit brut de l'Offre (supposant que l'augmentation de capitale soit entièrement souscrite). Ces coûts seront supportés par la Société.</p>
<b>E.2a</b>	<p><b><u>Raisons de l'offre, utilisation du produit, estimation du produit net</u></b></p> <p>Le produit net de l'augmentation de capital, à supposer que celle-ci soit entièrement souscrite, devrait atteindre approximativement EUR 280.998.274,00 (après déduction des Frais de Transaction, tels qu'estimés dans l'Elément E.1 ci-dessus). Ces fonds seront alloués aux investissements déjà prévus par Cofinimmo pour 2015 à 2017; ils devraient également permettre à Cofinimmo de renforcer sa structure bilancielle afin de poursuivre sa croissance, dans le contexte de son programme d'investissement 2015-2017 (s'élevant à EUR 250</p>

	<p>millions) et les priorités stratégiques que le groupe s'est fixées.</p> <p>Afin de faciliter la gestion efficace de la trésorerie, le produit net de la transaction sera initialement utilisé afin de rembourser partiellement et temporairement des lignes de crédit bancaires. L'objectif à long terme de Cofinimmo est de maintenir un Ratio d'Endettement (à savoir, le ratio légal calculé conformément à la Législation SIR des dettes financières et autres divisées par le total des actifs) de maximum 50%.</p> <p>Le programme d'investissement prévu pour la période 2015-2017 comprend les projets suivants:</p> <p>- <u>Immeubles de bureaux</u>: La rénovation prévue d'immeubles de bureaux couvrira quatre immeubles pour un montant estimé à EUR 109 millions. D'autres projets de rénovation durant cette période 2015-2017 sont estimés à EUR 13 millions. La reconversion d'immeubles de bureaux portera, elle, sur trois immeubles pour un montant estimé de EUR 50 millions.</p> <p>- <u>Immobilier de santé</u>: Dans ce secteur, Cofinimmo a entrepris de nouvelles constructions et l'extension d'immeubles existants dans le domaine de la santé. Dans certain cas, une rénovation complète est prévue. Un cahier des charges de EUR 69 millions a été programmé pour la période 2015-2017, en ce compris, EUR 44 millions concernant 17 immeubles en Belgique, EUR 19 millions concernant 7 immeubles aux Pays-Bas et EUR 6 millions concernant 3 immeubles en France.</p> <p>- <u>L'immobilier de réseaux de distribution</u>: Pour ses deux réseaux, c'est-à-dire les cafés et restaurants loués à AB InBev et les agences d'assurance louées à la MAAF, les investissements prévus pour les trois prochaines années s'élèvent respectivement à EUR 9 millions et EUR 0.6 millions.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b><u>Conditions générales de l'offre</u></b></p> <p><i>Montant maximum de l'Offre</i></p> <p>L'Emetteur a décidé d'augmenter son capital par apport en espèces d'un montant maximum de EUR 285.410.210,00 (prime d'émission comprise), au moyen de Droits de Préférences accordés aux actionnaires à la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le 21 avril 2015 (la "<b>Date d'Enregistrement</b>"), conformément aux articles 592 et 593 du Code des sociétés. L'Emetteur se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur. Aucun montant minimum n'a été arrêté pour l'Offre. Un maximum de 3.004.318 Actions Nouvelles sont offertes à la souscription par l'exercice des Droits de Préférence conformément au Ratio.</p> <p><i>Prix d'Emission et Ratio</i></p> <p>Le Prix d'Emission est de EUR 95 par Action Nouvelle. Le Prix d'Emission a été déterminé le 20 avril 2015 par le Conseil d'administration, en accord avec les Joint Bookrunners, sur la base, notamment, du cours de bourse des Actions Ordinaires sur Euronext Brussels, déduction faite du droit au dividende relatif à l'exercice social clôturé le 31 décembre 2014</p>

s'élevant à EUR 5,50 (détachement du coupon n°26 représentant ce dividende) et du droit au dividende relatif à l'exercice social en cours (ayant débuté le 1 janvier 2015) jusqu'au jour précédant la Date de Closing (détachement du coupon n°27 représentant ce dividende), sur lequel, comme de coutume dans ce genre d'opérations, une réduction a été appliquée, tel que déterminée par le Conseil d'administration, en accord avec les Joint Bookrunners, à la lumière des conditions de marché et des conditions applicables à ce moment-là.

Le Prix d'Emission est inférieur au cours de clôture de EUR 111,55 par Action coté sur Euronext Brussels le 20 avril 2015. Basé sur le cours de clôture à telle date, le prix théorique hors droit de préférence ("**TERP**") est de EUR 109,19, la valeur théorique d'un Droit de Préférence est de EUR 2,36, et la réduction du Prix d'Emission par rapport au TERP est de 12,99%. La réduction du Prix d'Emission par rapport au TERP, en prenant en compte le détachement des coupons n° 26 et 27, à savoir, les coupons représentant respectivement le droit au dividende pour l'exercice social clôturé le 31 décembre 2014 et représentant le droit au dividende pour l'exercice social en cours (ayant débuté le 1 janvier 2015) jusqu'au jour précédant la Date de Closing est de 7,58%.

Les titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles dans une proportion de 6 Droit de Préférence contre 1 Action Nouvelle. L'ensemble des six (6) Droits de Préférence doit porter sur des Actions de la même catégorie et par conséquent être porteur du même numéro de coupon; il n'est pas possible de combiner des positions de Droits de Préférence relatifs à des Actions Ordinaires et de Droits de Préférence relatifs à des Actions Privilégiées afin d'obtenir le nombre requis de Droits de Préférence.

#### *Modalités de souscription*

Les titulaires de Droits de Préférence peuvent uniquement exercer leur droit de souscrire à des Actions Nouvelles conformément au Ratio durant la Période de Souscription, à savoir du 22 avril 2015 au 6 mai 2015 (à 16 heures CET), dans la mesure autorisée par les restrictions prévues dans la Note d'Opération et soumis aux lois relatives aux valeurs mobilières applicables.

Il n'y a pas de nombre minimum ou maximum d'Actions Nouvelles auquel un investisseur peut souscrire, conformément au Ratio, en vertu de l'Offre de Droits de Préférence. Toutefois, les investisseurs doivent être conscients que l'ensemble des Actions Nouvelles auxquelles il aura souscrit lui seront allouées. Excepté dans certaines circonstances, les souscriptions faites sont liantes et irrévocables.

Les investisseurs faisant l'acquisition de Scrips s'engageront irrévocablement à exercer les Scrips, et ainsi, souscriront au nombre correspondant d'Actions Nouvelles au Prix d'Emission conformément au Ratio.

#### *Procédure de l'Offre*

##### *L'Offre de Droits de Préférence*

L'Offre de Droits de Préférence sera ouverte durant la Période de Souscription du 22 avril 2015 à 9 heures CET (la "**Date d'Ouverture de l'Offre de Droits de Préférence**") jusqu'à et en ce compris 6 mai 2015 (16 heures CET) (la "**Date de Clôture de l'Offre des Droits de Préférence**"). Soumis aux lois relatives aux valeurs mobilières applicables, les titulaires de Droits de Préférence peuvent souscrire aux Actions Nouvelles en exerçant leurs Droits de

Préférence conformément au Ratio ou vendre leurs Droits de Préférence.

En fonction de l'intermédiaire financier, les investisseurs pourraient être requis de fournir leur demande de souscription avant le 6 mai 2015. Après la Période de Souscription, les Droits de Préférence ne pourront plus être exercés ou négociés et par conséquent, les demandes de souscription postérieures à cette période seront nulles.

Durant la Période de Souscription, les investisseurs ne détenant pas le nombre exact de Droits de Préférence afin de souscrire à un nombre rond d'Actions Nouvelles, ont le choix entre (i) acquérir les Droits de Préférences manquants dans le but de souscrire à un nombre additionnel d'Actions Nouvelles, (ii) vendre leurs Droits de Préférence, ou (iii) ne rien entreprendre, mais attendre, le cas échéant, le Paiement du Produit des Scrips.

Les résultats de l'Offre de Droits de Préférence seront annoncés par voie de communiqué de presse le ou aux alentours du 7 mai 2015.

#### *Le Placement Privé de Scrips*

A la clôture de l'Offre de Droits de Préférence, les Droits de Préférence non exercés seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips et l'offre des Scrips sera uniquement effectuée auprès d'investisseurs qualifiés au sein de l'EEE ou conformément à une autre exemption de l'obligation de publier un prospectus conformément à l'article 3.2 de la Directive Prospectus, telle que transposée dans les Etats Membres de l'EEE.

Le Placement Privé de Scrips sera organisé par le biais d'une constitution de livre d'ordre accéléré, afin de fixer un prix unique par Scrip et est prévu de ne pas durer plus longtemps qu'un seul jour ouvrable et d'avoir lieu le 7 ou 8 mai 2015.

Les investisseurs faisant l'acquisition de Scrips s'engagent irrévocablement à exercer les Scrips et, par conséquent à souscrire au nombre correspondant d'Actions Nouvelles au Prix d'Emission et conformément au Ratio.

Le produit net de la vente de Scrips (arrondi vers le bas au centime près par Droit de Préférence non exercé) après déduction de tous les coûts, taxes et toute forme de dépense subie par l'Emetteur pour la vente des Scrips, le cas échéant, sera distribué de manière proportionnelle entre tous les titulaires de Droits de Préférence non exercés (le "**Produit Net des Scrips**").

Le Produit Net des Scrips sera annoncé par voie de communiqué de presse et sera payé aux titulaires de ces Droits de Préférence non exercés sur présentation du coupon n°25 (pour les Actions Ordinaires), du coupon n°14 (pour les Actions Privilégiées P1) et du coupon n°13 (pour les Actions Privilégiées P2). Toutefois, rien ne permet d'assurer que les Scrips seront vendus durant le Placement Privé de Scrips, ou qu'il existera un Produit Net des Scrips. Si le Produit Net des Scrips est inférieur à EUR 0,01 par Droit de Préférence non exercé, les titulaires de ces Droits de Préférence n'auront droit à aucun paiement et le Produit Net des Scrips sera transféré à l'Emetteur. Au cas où le produit obtenu serait insuffisant pour couvrir les frais du Placement Privé de Scrips, ces coûts seront supportés par l'Emetteur.

Le résultat du Placement Privé de Scrips sera annoncé par un communiqué de presse le ou aux alentours du 7 ou 8 mai 2015.

#### *Suspension ou revocation de l'Offre*

L'Emetteur se réserve le droit de révoquer ou de suspendre l'Offre avant ou après le début de la Période de Souscription, si celui-ci détermine que (i) les conditions de marché ne permettent pas de réaliser l'Offre dans de conditions satisfaisantes, (ii) la FSMA n'a pas approuvé le Prospectus avant le début de la Période de Souscription, ou (iii) la Convention de Souscription ("**Underwriting Agreement**") n'a pas été conclue ou a été résiliée conformément à ses termes et conditions. Si le Conseil d'administration (ou, le cas échéant, deux membres du conseil d'administration dont au moins un administrateur ayant reçu ce pouvoir) décide(nt) de révoquer ou de suspendre l'Offre, un communiqué de presse sera publié, et dans la mesure requise par le droit en vigueur, l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus. Si un supplément au Prospectus est publié, les investisseurs ayant déjà accepté de souscrire aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre de Droits de Préférence ou au Placement Privé de Scrips avant que le supplément soit publié, auront le droit de retirer leurs souscriptions pendant la période prévue par le supplément qui ne peut pas être inférieure à deux jours ouvrables après la publication du supplément. Suite à la décision du Conseil d'administration (ou, le cas échéant, des deux membres du comité de direction) de révoquer l'Offre, les souscriptions aux Actions Nouvelles seront automatiquement retirées et les Droits de Préférence (et les Scrips, le cas échéant) deviendront nuls et non avenue. Les investisseurs ne seront pas compensés, en ce compris pour le prix d'acquisition (et tout frais ou impôts y relatifs) payé lors de l'achat des Droits de Préférence sur le marché secondaire. Les investisseurs ayant acquis ces Droits de Préférence sur le marché secondaire subiront une perte, en ce que la négociation des Droits de Préférence n'aura plus lieu une fois que l'Offre aura été révoquée.

*Paiement des fonds et livraison des Actions Nouvelles*

Le paiement des Actions Nouvelles souscrites au moyen des Droits de Préférence est prévu pour le 12 mai 2015. Le paiement des Actions Nouvelles souscrites dans le cadre du Placement Privé des Scrips se fera par livraison contre paiement. La livraison des Actions Nouvelles aura lieu le ou aux alentours du 12 mai 2015.

*Réduction des souscriptions et remboursement des montant excessifs*

Le montant maximum de l'Offre est de EUR 285.410.210,00 (prime d'émission incluse) représenté par l'émission de maximum 3.004.318 Actions Nouvelles. L'Emetteur n'a pas la possibilité de réduire les souscriptions. Par conséquent, aucune procédure de remboursement des paiements excessifs des souscripteurs n'est prévue.

Les souscriptions aux Nouvelles Actions sont obligatoires et irrévocables à moins qu'un supplément au Prospectus ne soit publié.

*Calendrier estimé de l'Offre*

Publication de l'avis conformément à l'Article 593 du Code des sociétés	9 avril 2015
Décision du Conseil d'administration de procéder à une augmentation de capital	20 avril 2015
Détermination du Prix d'Emission et du Ratio	20 avril 2015
Publication des conditions de l'Offre des Droits de Préférence	21 avril 2015
Publication du Prospectus	21 avril 2015
Détachement du coupon n°25, coupon n°26, coupon	21 avril 2015



	<p>n°27 (pour les Actions Ordinaires), coupon n°14 (pour les Actions Privilégiées P1) et coupon n°13 (pour les Actions Privilégiées P2) après la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels</p> <p>Début de la négociation des Actions ex Droits de Préférence 22 avril 2015</p> <p>Cotation des Droits de Préférence relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 22 avril 2015</p> <p>Début de la négociation des Droits de Préférence relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 22 avril 2015</p> <p>Date d'ouverture de la Période de Souscription 22 avril 2015 à 9 heures CET</p> <p>Fin de la négociation des Droits de Préférence relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 6 mai 2015</p> <p>Fin de la cotation des Droits de Préférence relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 6 mai 2015</p> <p>Clôture de la Période de Souscription 6 mai 2015 à 4 heures CET</p> <p>Communication des résultats de l'Offre des Droits de Préférence 7 ou 8 mai 2015</p> <p>Placement Privé de Scrips 7 ou 8 mai 2015<sup>3</sup></p> <p>Communication des résultats du Placement Privé de Scrips 7 ou 8 mai 2015</p> <p>Publication des résultats de l'Offre et du Produit Net des Scrips 8 mai 2015</p> <p>Paiement du Prix d'Emission par ou pour le compte des souscripteurs 12 mai 2015</p> <p>Réalisation de l'augmentation de capital 12 mai 2015</p> <p>Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs 12 mai 2015</p> <p>Cotation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 12 mai 2015</p> <p>Début de la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 12 mai 2015</p> <p>Paiement au titulaire des Droits de Préférence non exercés À partir du 12 mai 2015</p> <p>L'Emetteur se réserve le droit de modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et des périodes indiquées dans le tableau ci-dessus. Dans un tel cas, l'Emetteur le notifiera à Euronext Brussels et en informera les investisseurs au moyen d'une publication sur le site internet de l'Emetteur (<a href="http://www.cofinimmo.com">www.cofinimmo.com</a>). En outre, dans la mesure requise par la loi, l'Emetteur publiera un supplément au Prospectus.</p>
<b>E.4</b>	<p><b><u>Intérêts importants pour l'émission/l'offre en ce compris les conflits d'intérêts</u></b></p> <p>Un Underwriting Agreement devrait être conclu entre les Underwriters et l'Emetteur le ou</p>

<sup>3</sup> Le Placement Privé de Scrips se déroulera après la communication des résultats de l'Offre de Droits de Préférence, à savoir le 7 ou le 8 mai 2015.

	<p>aux alentours du 7 ou 8 mai 2015. En outre, BNP Paribas Fortis SA/NV fournit des services financiers à l'Emetteur en relation à l'Offre.</p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities NV et ses sociétés liées, ING Belgium SA/NV et Belfius Banque SA/NV ont conclu des conventions de crédits et de dérivés avec l'Emetteur. En outre, chaque Underwriter et chacune de leurs sociétés liées ont ou ont pu dans le passé fournir à l'Emetteur et au groupe Cofinimmo des services d'investissements, bancaires ou de conseils et divers services bancaires, pour lesquels ils ont reçu des honoraires et des frais usuels. Ils pourraient, de temps à autre, s'engager dans des opérations futures avec, et fournir des services pour l'Emetteur et le groupe Cofinimmo dans le cours normal de leurs affaires.</p> <p>L'Emetteur n'a reçu aucune indication de la part d'actionnaires concernant l'Offre.</p> <p>Les membres suivant du Conseil d'administration ou du management possèdent des actions existantes de l'Emetteur, M. Jean-Edouard Carbonnelle, M. Xavier Denis, M. Vincent Doumier. M. Jean-Edouard Carbonnelle et M. Vincent Doumier ont informé la Société de leur intention de souscrire à l'Offre. M. Xavier Denis a informé la Société ne pas avoir l'intention de souscrire à l'Offre.</p>
<p><b>E.5</b></p>	<p><b><u>Conventions de lock-up</u></b></p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV et KBC Securities NV sont les Joint Global Coordinators et ensemble avec ING Belgium SA/NV, les Joint Bookrunners. Belfius Bank SA/NV, Bank Degroof SA/NV, Kempen &amp; Co N.V. et Joh. Berenberg, Gossler &amp; Co KG, Hamburg sont les Co-Lead Managers.</p> <p>Dans l'Underwriting Agreement, il est attendu de l'Emetteur qu'il s'engage à ne pas, sans l'accord préalable écrit des Joint Global Coordinators (cet accord n'étant pas retenu de manière déraisonnable), directement ou indirectement (y compris via ses filiales ou sociétés liées) émettre, offrir, vendre, transférer, gager, prêter ou disposer autrement de ses actions que ce soit directement ou indirectement ou de conclure un contrat pour ce faire durant une période débutant à la date de signature de l'Underwriting Agreement et prenant fin 90 jours après la Date de Closing (ces deux dates étant incluses).</p> <p>Il est prévu que ce lock-up soit soumis à certaines exceptions.</p> <p>Aucun actionnaire existant n'est tenu par une convention de lock-up dans le contexte de l'Offre.</p>
<p><b>E.6</b></p>	<p><b><u>Montant et pourcentage immédiat de dilution résultant de l'offre</u></b></p> <p><i>Conséquences en termes de participation dans le capital social</i></p> <p>Les actionnaires ne seront pas dilués s'ils exercent l'ensemble de leurs Droits de Préférence. La dilution (en termes de pourcentage) des actionnaires n'exerçant aucun de leurs Droits de Préférence, peut être calculée comme suit:</p> $\frac{(S-s)}{S}$

S = le nombre total d'Actions postérieurement à l'augmentation de capital suite à l'Offre, à savoir maximum 21.030.226  
s = le nombre total d'Actions antérieurement à l'augmentation de capital suite à l'Offre, à savoir 18.025.908..

Supposant qu'un actionnaire détenant 1% du capital social de l'Emetteur avant l'Offre (i) ne souscrive à aucune Action Nouvelle ou (ii) n'exerce que 50% de ses Droits de Préférence, la participation de cet actionnaire dans le capital social de l'Emetteur serait réduite conformément à ce qui est indiqué dans le tableau ci-dessous:

	Participation en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles en cas de non-souscription	0,86%
Après l'émission des Actions Nouvelles en cas d'exercice de 50% des Droits de Préférence	0,93%

*Conséquences financières*

Les actionnaires décidant de ne pas exercer l'ensemble de leurs Droits de Préférence doivent être conscients du risque de dilution financière de leur portefeuille. Ce risque résulte du fait que le Prix d'Emission de l'Offre est inférieur au cours de bourse de l'Action Ordinaire. En théorie, la valeur des Droits de Préférence devrait compenser la baisse de valeur financière de leur portefeuille résultant de ce Prix d'Emission inférieur au cours de bourse. Les actionnaires existants pourraient subir une perte financière s'ils ne sont pas en mesure d'échanger (de vendre) leurs Droits de Préférence à leur valeur théorique (et que le prix de vente des Scrips à l'occasion du Placement Privé de Scrips ne soit pas égal à la valeur théorique des Scrips).

**E.7 Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offrant**

Sans objet. L'Emetteur et les Underwriters ne factureront aucun coût aux investisseurs pour leur souscription à l'Offre. Les investisseurs doivent s'informer auprès de leurs institutions financières concernant les coûts que celles-ci pourraient leur facturer.