

**OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE
RÉMUNÉRÉE EN ESPÈCES**

PAR



Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles
BE 0426.184.049 RLE Bruxelles
Société anonyme
et Société Immobilière Réglementée (SIR)
constituée conformément au droit belge

PORTANT SUR

**72.242 OBLIGATIONS CONVERTIBLES PORTANT INTERÊTS A 2,00% ARRIVANT À
ÉCHÉANCE LE 20 JUIN 2018**

émises par Cofinimmo SA/NV le 20 juin 2013

(les "Obligations 2013")

Banque-Guichet Centralisatrice



**L'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle est ouverte
du 9 septembre 2016 au 15 septembre 2016 inclus**

8 SEPTEMBRE 2016

OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE

portant sur 72.242 obligations convertibles portant intérêts à 2,00% arrivant à échéance le 20 juin 2018 émises par

COFINIMMO SA/NV

une société anonyme et société immobilière réglementée (SIR) constituée conformément au droit belge, ayant son siège social Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, inscrite dans le registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0426.184.049

Cofinimmo SA/NV ("**Cofinimmo**" ou l'"**Offrant**") lance une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle (l'"**Offre**") pour acheter pour un montant total maximum de 72.242 obligations convertibles en circulation portant intérêts à 2,00% et arrivant à échéance le 20 juin 2018, émises par elle le 20 juin 2013 (les "**Obligations 2013**").

A la date du présent prospectus (le "**Prospectus**"), des Obligations 2013 pour un montant en principal total de 174,3 millions d'euros (représentant 1.611.638 Obligations 2013) sont encore en circulation et ne sont pas détenues par l'Offrant. Le 6 septembre 2016, un processus d'offre de rachat par le biais d'un reverse bookbuilding réservé aux Obligataires qui sont des investisseurs qualifiés a été mis en place afin d'inviter ces Obligataires - investisseurs qualifiés - à apporter leurs Obligations 2013 à l'Offrant ("**Reverse Bookbuilding Institutionnel**"). Au cours de ce processus, un montant en principal total de 166,5 millions d'euros (représentant 1.539.396 Obligations 2013) a été apporté à l'Offrant. L'Offre porte sur les 72.242 Obligations 2013 qui ne sont pas encore détenues par l'Offrant et pour lesquelles aucun apport n'a été effectué dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel (les "**Obligations Cibles**").

Le prix offert pour chaque Obligation Cible s'élève à €131,43 (le "**Prix de l'Offre**"). Le Prix de l'Offre est égal au prix payé pour une Obligation 2013 dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel. Il comprend les intérêts relatifs aux Obligations 2013 (en ce compris les Obligations Cibles) courus entre la dernière date de paiement d'intérêts, à savoir le 20 juin 2016 jusqu'au jour du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, à savoir le 6 septembre 2016.

En outre, l'Offrant paiera à la date de paiement de l'Offre (la "**Date de Paiement**") tous les intérêts relatifs aux Obligations Cibles courus entre la date du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel à savoir le 16 septembre 2016 et la Date de Paiement, c'est-à-dire €0,04 brut pour chaque Obligation Cible, si la Date de Paiement est le 22 septembre 2016 (ces intérêts étant ci-après désignés comme les "**Intérêts Courus**").

Description des Obligations 2013 (en ce compris les Obligations Cibles)	ISIN Code	Montant principal en circulation			Prix de l'Offre par Obligation 2013 (en ce compris les Obligations Cibles)	Intérêts Courus	Précompte mobilier prélevé en Belgique sur le Prix de l'Offre et les Intérêts Courus ¹
		Total	Obligations 2013 apportées dans le cadre du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	Obligations 2013 sujettes de l'Offre (i.e. les Obligations Cibles)			
Obligations portant intérêt à un taux fixe de 2,00 pour cent émises le 20 juin 2013 et venant à échéance le 20 juin 2018	BE6254178062	€174,3 millions	€166,5 millions	€7,8 millions	€131,43	€0,04	€6,29

La période d'acceptation initiale commencera le 9 septembre 2016 à 9:00 heures et se terminera le 15 septembre 2016 à 16:00 heures, Heure d'Eté de l'Europe Centrale, (CEST) (la "**Période d'Acceptation Initiale**").

Une version électronique du Prospectus (y compris du Bulletin d'Acceptation) peut être consultée sur les sites internet de la Banque-Guichet Centralisatrice (www.kbc.be/cofinimmo) et de l'Offrant (www.cofinimmo.com).

Ce Prospectus peut aussi être obtenu gratuitement par téléphone auprès de la Banque-Guichet Centralisatrice au +32 78 152 154 (français) ou au +32 78 152 153 (néerlandais).

Ce Prospectus est disponible en français, néerlandais et en anglais. En cas de contradictions entre les versions en langue néerlandaise et en langue anglaise du Prospectus, d'une part, et la version en langue française telle qu'approuvée par la FSMA, d'autre part, la version en langue française prévaudra.

Les détenteurs d'Obligations Cibles peuvent accepter l'Offre en soumettant le bulletin d'acceptation utilisé habituellement par leur intermédiaire financier ou, à défaut, le formulaire figurant en Annexe 3 du présent Prospectus (le "**Bulletin d'Acceptation**"), dûment complété et signé auprès de la Banque-Guichet Centralisatrice ou de tout autre intermédiaire financier. Les Bulletins d'Acceptation peuvent être soumis gratuitement à la Banque-Guichet Centralisatrice ou à tout autre intermédiaire financier en Belgique, auquel cas tous les frais facturés seront supportés par le vendeur.

La décision de participer à l'Offre est laissée à la seule discrétion de chaque détenteur d'Obligations Cibles. Les Obligations Cibles ne peuvent pas faire l'objet d'une offre de squeeze-out. Conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions des Obligations 2013, l'Offrant peut rembourser à tout moment (dans son intégralité mais pas partiellement) les Obligations 2013 à leur montant principal, avec les intérêts courus et non encore payés jusqu'à cette date (cette dernière étant exclue) si, moyennant un préavis préalable y afférant, des conversions ou rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85% ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises (l'"**Option de Remboursement Anticipé**"). A l'issue du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel prévu le 16 septembre 2016, l'Offrant détiendra 95,9% des Obligations 2013 initialement émises. L'Offrant annonce dès lors qu'il fera usage de l'Option de Remboursement Anticipé, dans la mesure où il a la certitude qu'il détiendra plus de 85% du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises à l'issue de l'Offre.

La réalisation de l'Offre est par ailleurs conditionnée au règlement-livraison de l'émission par Cofinimmo de 1.502.196 obligations convertibles à 0,1875% arrivant à échéance le 15 septembre 2021 par le biais d'une offre publique suivant un placement privé aux investisseurs qualifiés (l'"**Offre d'Obligations 2016**") (voy. aussi Section 7.7 (*Conditions de l'Offre*)).

¹ Pour les détenteurs d'Obligations Cibles qui peuvent être qualifiées de personnes physiques résidentes belges ou de personnes morales résidentes belges, toute plus-value réalisée sur les Obligations Cibles sera réputée constituer un intérêt et sera donc soumise au précompte mobilier de 27%. Pour plus de précisions à ce sujet, voyez la Section 8 (*Traitement fiscal de l'Offre*).

RESUME DU PROSPECTUS

Avertissement important

Le présent résumé décrit les principales caractéristiques de l'Offre, qui sont décrites plus en détail dans le Prospectus. Il convient de lire le présent résumé comme une introduction au Prospectus.

Toute décision d'accepter ou non l'Offre doit être fondée sur une lecture attentive et complète du Prospectus dans son ensemble. Les Obligataires sont invités à se forger leur propre opinion sur les conditions de l'Offre ainsi que sur les avantages et inconvénients que cette décision est susceptible d'avoir pour eux.

Nul ne peut voir sa responsabilité civile engagée sur la seule base du présent résumé ou de sa traduction, sauf si son contenu est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

Les termes utilisés avec une majuscule dans le présent résumé et qui n'y sont pas expressément définis ont la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus.

<i>L'Offrant</i>	
<i>Cofinimmo SA/NV</i>	<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 et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'"Arrêté Royal SIR").</p> <p>Aux fins de la Loi OPA, Cofinimmo agit simultanément en tant qu'Offrant et société cible.</p>
<i>Contexte général et objectifs de l'Offrant</i>	
<i>Contexte général et objectifs</i>	<p>Le 20 juin 2013, l'Offrant a émis des obligations convertibles à 2,00% pour un montant de € 190.840.869,56, arrivant à échéance le 20 juin 2018. L'Offrant souhaite à présent refinancer ces Obligations 2013.</p> <p>L'Offrant a l'intention de racheter toutes les Obligations 2013 non encore détenues par lui par le biais:</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un processus d'offre de rachat par le biais d'un <i>reverse bookbuilding</i> réservé aux Obligataires qui sont des investisseurs qualifiés, lequel a été mis en place afin d'inviter les Obligataires - investisseurs qualifiés - à apporter leurs Obligations 2013 à l'Offrant (le <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel); ce processus qui a eu lieu le 6 septembre 2016 et au cours duquel les Obligataires institutionnels ont irrévocablement accepté d'apporter 87,25% des Obligations 2013, devrait avoir comme date de règlement-livraison le 16 septembre 2016; et- de l'Offre, qui fait l'objet du présent Prospectus, ouverte à tous les Obligataires du 9 septembre 2016 au 15 septembre 2016 (sous

	<p>réserve de ré-ouverture éventuelle), et qui devrait avoir comme date de règlement-livraison le 22 septembre 2016.</p> <p>Le prix de rachat en espèces (excluant les intérêts courus) pour le <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel et pour l'Offre est le même.</p> <p>Afin de financer le rachat des Obligations 2013, l'Offrant a décidé le 5 septembre 2016, de procéder de façon concurrente à une offre de 1.502.196 obligations convertibles nouvelles (l'Offre d'Obligations 2016).</p> <p>Cofinimmo s'est réservée le droit de ne pas émettre d'Obligations 2016 et de ne pas lancer l'Offre dans l'hypothèse où (i) Cofinimmo n'a pas levé au moins 150 millions d'euros dans le cadre de l'Offre d'Obligations 2016 et (ii) ne détiendrait pas à l'issue du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, 50% au moins du montant nominal total initial des Obligations 2013 (en ce compris les Obligations 2013 apportées dans le cadre du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel). A l'issue du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, 95,9% du montant nominal initial des Obligations 2013 sera détenu par l'Offrant et 219,3 millions d'euros ont été levés dans le cadre de l'Offre des Obligations 2016. Ces conditions sont par conséquent remplies.</p> <p>L'Offre est conditionnée au règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016.</p>
<i>Intention de l'Offrant</i>	<p>Les Obligations Cibles rachetées par Cofinimmo seront annulées par l'Offrant après le règlement-livraison de l'Offre, conformément aux Termes et Conditions.</p> <p>Conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions des Obligations 2013, l'Offrant peut rembourser à tout moment (dans son intégralité mais pas partiellement) les Obligations 2013 à leur montant en principal, avec les intérêts courus et non encore payés jusqu'à cette date (cette dernière étant exclue) si, moyennant un préavis préalable, des conversions ou des rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85 pour cent ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises (l'"Option de Remboursement Anticipé").</p> <p>Dans la mesure où l'Offrant a la certitude de détenir plus de 85% du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises, l'Offrant annonce qu'il activera l'Option de Remboursement Anticipé à l'issue de l'Offre.</p> <p>L'Option de Remboursement Anticipé a pour conséquence, que les détenteurs d'Obligations Cibles qui n'ont pas apporté leurs Obligations Cibles à l'Offre peuvent voir leurs Obligations Cibles rachetées par Cofinimmo à leur montant principal (en ce compris les intérêts courus et non payés), lequel prix ne comprendra pas de prime et sera dès lors inférieur au Prix de l'Offre.</p>
Caractéristiques de l'Offre	
<i>Nature et objectif de l'Offre</i>	<p>L'Offre est une offre publique d'achat volontaire et conditionnelle faite conformément aux articles 2 et suivants de l'Arrêté Royal OPA. Le Prix de l'Offre sera payé en espèces.</p>

	<p>L'Offrant agit simultanément en tant qu'offrant et société cible aux fins de la Loi OPA.</p>
<i>Portée de l'Offre</i>	<p>L'Offre couvre 72.242 obligations convertibles à 2,00% venant à échéance le 20 juin 2018, émises par Cofinimmo le 20 juin 2013 et représentant 4,1% des Obligations 2013 initialement émises.</p> <p>A la date de ce Prospectus, l'Offrant détient 8,65% des Obligations 2013 et 87,25% des Obligations 2013 lui ont été apportées de manière irrévocable dans le cadre du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel qui a eu lieu le 6 septembre 2016 et dont le règlement livraison devrait intervenir le 16 septembre 2016. L'Offre ne porte pas sur ces Obligations 2013 détenues par l'Offrant.</p>
<i>Prix de l'Offre et paiement</i>	<p>Le Prix de l'Offre s'élève à €131,43 par Obligation Cible apportée. Le Prix de l'Offre total pour toutes les Obligations Cibles, qui sont sujettes à la présente Offre, s'élève à €9.494.766,06.</p> <p>Le Prix de l'Offre prend en compte les intérêts courus entre la dernière date de paiement d'intérêts, à savoir le 20 juin 2016 et la date du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, à savoir le 6 septembre 2016.</p> <p>Afin de tenir compte du fait que le règlement-livraison de l'Offre intervient quelques jours après celui du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, l'Offrant versera par ailleurs aux détenteurs d'Obligations Cibles ayant apporté celles-ci à l'Offre - en plus du Prix de l'Offre - le montant des intérêts courus entre les deux règlements-livraisons, soit un montant de €0,04 brut pour chaque Obligation Cible, si la Date de Paiement est le 22 septembre 2016</p> <p>Cofinimmo paiera le Prix de l'Offre et les Intérêts Courus aux Obligataires ayant valablement apporté leurs Obligations Cibles pendant la Période d'Acceptation Initiale, à la Date de Paiement, laquelle devrait prendre place le ou aux alentours du 22 septembre 2016 (soit 5 Jours Ouvrables suivant la fin de la Période d'Acceptation Initiale).</p>
<i>Justification du Prix de l'Offre</i>	<p>Afin de réaliser une opération d'offre publique de rachat réussie, les détenteurs d'Obligations Cibles devront être incités de façon adéquate à apporter leurs Obligations Cibles. Ceci est réalisé en offrant le cours de clôture vendeur du jour qui précède immédiatement le <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel (i.e. valeur de marché), un ajustement pour le jour du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel (étant donné que cette date est la date effective à laquelle les investisseurs qualifiés apportent leurs Obligations Cibles) et une prime d'encouragement afin que les détenteurs d'Obligations Cibles apportent (i.e. en conséquence le Prix de l'Offre total est supérieur au prix applicable sur le marché).</p> <p>Par conséquent, le Prix de l'Offre est constitué sur base de trois (3) composantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le cours de clôture vendeur (<i>ask closing price</i>) des Obligations Cibles au 5 septembre 2016, à savoir le jour qui précède le lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, i.e. la valeur de marché au comptant des Obligations Cibles (laquelle prendra en compte les intérêts courus entre le 20 juin 2016 et le 6

	<p>septembre 2016),</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prime d'apport de 1,50%, afin d'encourager les détenteurs d'Obligations Cibles à les apporter, et - Un ajustement basé sur la sensibilité des actions pour la différence entre le prix des actions ordinaires de l'Offrant au jour du lancement et le prix de closing au jour qui précède immédiatement le <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel. <p>L'ajustement basé sur la sensibilité des actions est effectué afin de refléter les variations attendues du prix de l'Obligation Cible au cours de la journée du 6 septembre 2016 (i.e. le jour du lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel) étant donné que le cours de clôture vendeur (<i>ask closing price</i>) des Obligations Cibles du jour qui précède est utilisé comme prix de référence. En effet, toute variation du prix de l'action ordinaire de Cofinimmo au jour du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel aura un impact sur le prix des Obligations Cibles et l'ajustement envisagé dans le Prix de l'Offre a pour but de compenser les détenteurs d'Obligations Cibles pour cet impact.</p>														
<i>Conditions de l'Offre</i>	<p>La réalisation de l'Offre est conditionnée au règlement-livraison de l'émission par Cofinimmo de 1.502.196 obligations convertibles à 0,1875% arrivant à échéance le 15 septembre 2021 par le biais d'une offre publique suivant un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés, i.e. l'Offre d'Obligations 2016. L'Offre deviendra inconditionnelle au moment du règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016. Le règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 devrait intervenir le 15 septembre 2016.</p>														
<i>Calendrier prévisionnel</i>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="518 1136 938 1192">Evènement</th> <th data-bbox="938 1136 1352 1192">Date prévue</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="518 1192 938 1318">Annonce du lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel et de l'intention de lancer l'Offre</td> <td data-bbox="938 1192 1352 1318">6 septembre 2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1318 938 1409">Placement institutionnel de l'Offre d'Obligations 2016</td> <td data-bbox="938 1318 1352 1409">6 septembre 2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1409 938 1465"><i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel</td> <td data-bbox="938 1409 1352 1465">6 septembre 2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1465 938 1556">Annonce des résultats du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel</td> <td data-bbox="938 1465 1352 1556">6 septembre 2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1556 938 1759">Dépôt de l'avis d'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA pour l'Offre</td> <td data-bbox="938 1556 1352 1759">7 septembre 2016</td> </tr> <tr> <td data-bbox="518 1759 938 1875">Approbation par la FSMA du Prospectus et du Mémoire en Réponse de l'Offre</td> <td data-bbox="938 1759 1352 1875">8 septembre 2016</td> </tr> </tbody> </table>	Evènement	Date prévue	Annonce du lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel et de l'intention de lancer l'Offre	6 septembre 2016	Placement institutionnel de l'Offre d'Obligations 2016	6 septembre 2016	<i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016	Annonce des résultats du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016	Dépôt de l'avis d'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA pour l'Offre	7 septembre 2016	Approbation par la FSMA du Prospectus et du Mémoire en Réponse de l'Offre	8 septembre 2016
Evènement	Date prévue														
Annonce du lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel et de l'intention de lancer l'Offre	6 septembre 2016														
Placement institutionnel de l'Offre d'Obligations 2016	6 septembre 2016														
<i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016														
Annonce des résultats du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016														
Dépôt de l'avis d'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA pour l'Offre	7 septembre 2016														
Approbation par la FSMA du Prospectus et du Mémoire en Réponse de l'Offre	8 septembre 2016														

	<p>Publication du Prospectus (en ce compris le Mémoire en Réponse) de l'Offre 8 septembre 2016</p> <p>Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre 9 septembre 2016</p> <p>Règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 15 septembre 2016</p> <p>Fin de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre 15 septembre 2016</p> <p>Règlement-livraison du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel 16 septembre 2016</p> <p>Date de publication des résultats de l'Offre 16 septembre 2016</p> <p>Date de Paiement de l'Offre (i.e. règlement-livraison) 22 septembre 2016</p>
<i>Acceptation de l'Offre</i>	<p>La Période d'Acceptation Initiale pour l'Offre débutera à 9h00 CEST le 9 septembre 2016 et se terminera à 16h00 CEST le 15 septembre 2016.</p> <p>Les Obligataires peuvent accepter l'Offre en soumettant le bulletin d'acceptation utilisé habituellement par leur intermédiaire financier ou, à défaut, le Bulletin d'Acceptation figurant en Annexe 3 dûment complété et signé en deux (2) exemplaires.</p> <p>Le Bulletin d'Acceptation dûment complété et signé peut être déposé gratuitement aux guichets de la Banque-Guichet Centralisatrice avant 16 heures CEST le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, ou, le cas échéant, de(s) (la) Période(s) d'Acceptation subséquente(s) d'une réouverture de l'Offre. En fonction des procédures de l'institution financière concernée, les Obligations Cibles auxquelles le Bulletin d'Acceptation a trait peuvent être bloquées vers un autre compte. Par conséquent, l'Obligataire peut ne plus être apte à transférer de ses Obligations Cibles (à moins qu'il n'ait et jusqu'à ce qu'il ait retiré son acceptation).</p> <p>Si des détenteurs d'Obligations Cibles décident de soumettre leur acceptation auprès d'un autre intermédiaire financier, ils sont invités à vérifier les coûts et frais que cet intermédiaire financier peut leur facturer et qu'ils devront supporter. Ces intermédiaires financiers doivent, en tout état de cause et si tel est le cas, respecter la procédure décrite dans ce Prospectus (en ce compris les délais) et veiller à remettre à la Banque-Guichet Centralisatrice le Bulletin d'Acceptation figurant en Annexe 3 dûment complété de manière consolidée pour l'ensemble des détenteurs d'Obligations Cibles qui leur ont soumis leur acceptation. Le fait pour un intermédiaire financier d'accepter l'Offre selon les procédures électroniques applicables d'Euroclear ou de Clearstream, Luxembourg, lorsque celles-ci sont disponibles, ne l'exonère pas de soumettre également le bulletin d'acceptation selon la procédure décrite ci-dessus. Par ailleurs, chaque détenteur d'Obligations Cibles qui accepte l'Offre devra respecter les procédures y afférentes de son intermédiaire financier (en ce compris, le cas</p>

	<p>échéant, toute instruction de blocage requise par cet intermédiaire financier en relation avec les Obligations Cibles apportées à l'Offre). En raison de ces procédures, un détenteur d'Obligations Cibles peut ne plus être apte à transférer ses Obligations Cibles (à moins que et jusqu'à ce qu'il ou elle ait retiré son acceptation.</p> <p>Les Obligataires qui ont apporté leurs Obligations Cibles dans le cadre du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel ne doivent pas remplir ces formalités d'apport, étant donné que leurs Obligations 2013 sont irrévocablement apportées à l'Offrant dans le cadre d'un processus différent de l'Offre.</p> <p>Les Obligataires détenant des Obligations Cibles sous forme dématérialisée (détenues sur un compte-titres), sont invités à demander à leur intermédiaire financier de transférer les Obligations Cibles concernées à la Banque-Guichet Centralisatrice à la Date de Paiement. Les intermédiaires financiers sont tenus de transférer les Obligations Cibles apportées sur le compte de la Banque-Guichet Centralisatrice.</p>
<i>Banque-Guichet Centralisatrice</i>	KBC Bank NV.
<i>Prospectus</i>	<p>La version française du Prospectus a été approuvée par la FSMA le 8 septembre 2016, conformément à l'article 18 de la Loi OPA.</p> <p>Une version électronique du Prospectus (y compris le Bulletin d'Acceptation) peut être consultée sur les sites internet de la Banque-Guichet Centralisatrice (www.kbc.be/cofinimmo) et de Cofinimmo (www.cofinimmo.com).</p> <p>Le Prospectus et le Bulletin d'Acceptation peuvent également être obtenus gratuitement par téléphone auprès de la Banque-Guichet Centralisatrice au +32 78 152 154 (français) ou au +32 78 152 153 (néerlandais).</p> <p>Une version néerlandaise et une version anglaise du Prospectus et du Bulletin d'Acceptation sont disponibles sous format électronique sur les sites internet précités.</p> <p>En cas de divergence entre la version néerlandaise et la version anglaise du Prospectus, d'une part, et la version en français, telle qu'approuvée par la FSMA, d'autre part, la version en français prévaudra. Cofinimmo a vérifié les différentes versions et est responsable de la concordance entre celles-ci.</p>
<i>Droit applicable et tribunaux compétents</i>	<p>L'Offre est régie par le droit belge, et plus particulièrement par la Loi OPA et l'Arrêté Royal OPA. La Loi Luxembourgeoise du 19 mai 2006 concernant les offres publiques d'acquisition n'est pas applicable à l'Offre.</p> <p>Tout litige relatif à la présente Offre relève de la compétence exclusive de la Cour d'Appel de Bruxelles.</p>

TABLE DES MATIERES

1. DEFINITIONS	10
2. COMMUNICATIONS IMPORTANTES.....	13
2.1 Informations contenues dans le Prospectus.....	13
2.2 Restrictions.....	13
2.3 Avis aux détenteurs d'Obligations Cibles en dehors de la Belgique.....	14
2.4 Informations disponibles.....	15
2.5 Déclarations prévisionnelles.....	15
2.6 Arrondis.....	15
2.7 Informations sectorielles et statistiques	15
2.8 Commissaire et présentation de l'information financière	16
2.9 Droit applicable et tribunaux compétents	16
3. MISE EN GARDE.....	17
3.1 Restrictions sur le transfert d'Obligations Cibles.....	17
3.2 L'Offre est conditionnelle au règlement de l'Offre d'Obligations 2016	17
3.3 Responsabilité afférente au respect des procédures d'acceptation de l'Offre.....	17
3.4 Conformité avec l'Offre et restrictions liées à la distribution	18
3.5 Achats d'Obligations Cibles	18
3.6 Remboursement anticipé des Obligations Cibles non portées à l'Offre	18
4. INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	19
4.1 Approbation par la FSMA.....	19
4.2 Personnes responsables du Prospectus.....	19
4.3 Conseillers juridiques de Cofinimmo	19
4.4 Banque-Guichet	19
4.5 Mémoire en réponse.....	20
5. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	21
6. INFORMATIONS SUR COFINIMMO	22
6.1 Général	22
6.2 Tableau de concordance des informations relatives à l'Offrant	22
6.3 Développements récents après le rapport semestriel pour les six mois arrêtés au 30 juin 2016	23
6.4 Indicateurs alternatifs de performance utilisés par l'Offrant dans sa communication financière	23
7. L'OFFRE	26
7.1 Contexte de l'Offre.....	26
7.2 Intention de l'Offrant en ce qui concerne les Obligations Cibles apportées à l'Offre.....	28
7.3 Nombre d'Obligations 2013 détenues par l'Offrant et les sociétés affiliées.....	29

7.4	Graphique de l'évolution du cours de bourse des Obligations 2013 au cours des douze (12) derniers mois	29
7.5	Conformité aux prescrits de l'Article 3 de l'Arrêté Royal OPA	31
7.6	Caractéristiques de l'Offre.....	31
7.7	Conditions de l'Offre.....	32
7.8	Prix de l'Offre	34
7.9	Calendrier Prévisionnel.....	35
7.10	Période d'Acceptation Initiale	36
7.11	Réouverture de l'Offre.....	36
7.12	Acceptation de l'Offre et paiement	37
7.13	Annonce des résultats	39
7.14	Paiement d'une contrepartie	39
7.15	Augmentation subséquente du Prix de l'Offre.....	39
7.16	Contre-offre	39
7.17	Autres aspects de l'Offre	40
7.18	Conventions susceptibles d'avoir une incidence substantielle sur l'évaluation de l'Offre, son déroulement et son issue	40
7.19	Frais liés à l'apport des Obligations Cibles à l'Offre.....	40
8.	TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE	41
8.1	Précompte mobilier belge.....	41
8.2	Taxation sur les revenus et plus-values en Belgique	41
8.3	Taxes sur les opérations de bourse	43

1. DEFINITIONS

Dans le présent Prospectus, les termes suivants commençant par une majuscule auront la signification indiquée ci-dessous:

Arrêté Royal OPA	l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition.
Arrêté Royal SIR	L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Banque-Guichet Centralisatrice	KBC Bank NV.
BNB	Banque Nationale de Belgique.
Bulletin d'Acceptation	le formulaire joint en Annexe 3 , à compléter par les Obligataires qui souhaitent apporter leurs Obligations Cibles à l'Offre.
Clearstream	Clearstream Banking, <i>société anonyme</i> .
Compte-N	un compte-titres non exonéré dans le Système de Liquidation X/N.
Compte-X	un compte-titres exonéré dans le Système de Liquidation X/N.
Condition	une clause spécifique des Termes et Conditions des Obligations 2013, tels que repris en Annexe 1 .
Conseil d'administration ou Conseil	le conseil d'administration de l'Offrant.
Date de Paiement	la date de paiement des Obligations Cibles apportées à l'Offre et qui devrait en principe avoir lieu le 22 septembre 2016.
Directive Prospectus	la Directive 2003/71/EC (et ses modifications en ce compris la Directive Modificatrice 2010, dans la mesure de sa transposition dans l'Etat Membre Concerné) ainsi que toute mesure de transposition dans chaque Etat Membre Concerné, et l'expression "Directive Modificatrice 2010 PD" signifie la Directive 2010/73/EU.
Document d'Enregistrement	le rapport annuel 2015 de l'Offrant approuvé par la FSMA en tant que document d'enregistrement le 29 mars 2016.
Etat Membre	un état membre de l'Espace Economique Européen.

Etat Membre Concerné	chaque Etat Membre qui a transposé la Directive Prospectus.
Euroclear	Euroclear Bank SA/NV.
FSMA	l'Autorité des Services et Marchés Financiers.
Intérêts Courus	tout intérêt sur les Obligations Cibles apportées à l'offre courus entre la date du règlement-livraison du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel, à savoir le 16 septembre 2016, et la Date de Paiement, c'est-à-dire €0,04 brut pour chaque Obligation Cible, si la Date de Paiement est le 22 septembre 2016.
Jour Ouvrable	chaque jour pendant lequel les banques belges sont ouvertes au public, à l'exception des samedis et dimanches, tel que défini à l'article 3, §1er, 27°, de la Loi OPA.
Loi OPA	la loi du 1 ^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.
Mémoire en réponse	le mémoire en réponse du Conseil de l'Offrant, joint en <u>Annexe 2</u> .
Obligataire	un détenteur d'une ou plusieurs Obligations 2013.
Obligations 2013	en fonction du contexte, tout ou partie des €190.840.869,56, des obligations convertibles portant intérêts à 2,00% qui viendront à échéance à le 20 juin 2018 émises par Cofinimmo le 20 juin 2013.
Obligations 2016	les obligations convertibles que Cofinimmo émettra le ou aux alentours du 15 septembre 2016 dans le cadre de l'Offre d'Obligations 2016.
Obligations Cibles	Les 72.242 Obligations 2013 faisant l'objet de l'Offre.
Offrant ou Cofinimmo	Cofinimmo SA/NV, Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, BE 0426.184.049 RPM Bruxelles, une société anonyme et une société immobilière réglementée (SIR), constituée sous le droit belge.
Offre	l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle rémunérée en espèces faite par Cofinimmo portant sur les Obligations Cibles, conformément à la Loi OPA et à l'Arrêté Royal OPA, telle que détaillée à la Section 7 (<i>l'Offre</i>) du Prospectus.
Offre d'Obligations 2016	l'allocation prioritaire de €219,3 millions d'obligations convertibles <i>senior</i> non-assorties de sûretés à 0,1875% à échéance le 15 septembre 2021 aux actionnaires existants moyennant une offre publique suivant un placement privé aux investisseurs qualifiés, dont le règlement-livraison devrait prendre place le 15 septembre 2016.

<i>Option de Remboursement Anticipé</i>	la possibilité offerte à l'Offrant, conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions, de rembourser à tout moment (intégralement mais pas partiellement) les Obligations 2013 si, des conversions ou rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85% ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises.
<i>Période d'Acceptation</i>	la Période d'Acceptation Initiale et/ou toute(s) période(s) d'acceptation subséquente(s) de toute réouverture de l'Offre.
<i>Période d'Acceptation Initiale</i>	la période durant laquelle les Obligataires peuvent apporter leurs Obligations Cibles à l'Offre, débutant à 9h00 CEST le 9 septembre 2016 et prenant fin à 16h00 CEST le 15 septembre 2016.
<i>Prix de l'Offre</i>	la rémunération en espèces accordée par Cofinimmo pour chaque Obligation Cible apportée à l'Offre, telle que détaillée dans la Section 7.8.1 (<i>Prix de l'Offre</i>).
<i>Prospectus</i>	le présent prospectus, en ce compris ses Annexes (qui en font partie intégrante) et, le cas échéant, tout supplément au Prospectus publié conformément à la loi applicable.
<i>Règlement S</i>	le règlement S pris en application du Securities Act.
<i>Reverse Bookbuilding Institutionnel</i>	le processus d'offre de rachat par le biais d'un <i>reverse bookbuilding</i> réservé aux Obligataires qui sont des investisseurs qualifiés, mis en place afin d'inviter les Obligataires - investisseurs qualifiés - à apporter leurs Obligations 2013 à l'Offrant. Le <i>Reverse Bookbuilding Institutionnel</i> a eu lieu le 6 septembre 2016. Voir aussi la Section 7.1.1 (Contexte général et objectifs).
<i>Section</i>	toute section du présent Prospectus.
<i>Securities Act</i>	le Securities Act de 1933 des Etats-Unis, tel que modifié.
<i>SIR</i>	une société immobilière réglementée.
<i>Système de liquidation X/N</i>	le système de liquidation X/N opéré par la BNB ou tout successeur à cette dernière.
<i>Termes et Conditions</i>	les termes et conditions des Obligations 2013, tels que décrits à l' <u>Annexe 1</u> .

2. COMMUNICATIONS IMPORTANTES

2.1 Informations contenues dans le Prospectus

Aucune personne n'est autorisée à fournir des informations ou effectuer des déclarations se rapportant à l'Offre autres que celles reprises dans le Prospectus ou de laisser entendre que de telles informations ou déclarations étaient autorisées par l'Offrant; et, si fournie ou faite, une telle information ou affirmation ne doit pas être considérée comme ayant été autorisée par l'Offrant.

Les informations contenues dans le Prospectus sont exactes à la date du Prospectus. La remise du Prospectus et le rachat des Obligations Cibles dans le cadre de l'Offre ne constitueront, dans aucune circonstance, une déclaration ou une implication selon laquelle il n'est pas intervenu de changement dans les affaires de l'Offrant à compter de la date du Prospectus ou que l'information contenue dans le Prospectus est correcte à une date ultérieure à celle du Prospectus. Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus, étant de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et survenant ou étant constaté(e) entre l'approbation du Prospectus et la clôture de la Période d'Acceptation, fera l'objet d'un supplément au Prospectus, conformément à l'article 17 de la Loi OPA.

Les Obligataires sont priés de lire attentivement le Prospectus dans son intégralité et leur décision doit reposer sur leur propre analyse des modalités et conditions de l'Offre, en tenant compte des avantages et inconvénients qui y sont liés. Tout(e) résumé ou description repris(e) dans le Prospectus portant sur des dispositions légales, opérations, restructurations ou relations contractuelles est donné(e) à titre purement informatif et ne doit pas être considéré(e) comme un avis juridique ou fiscal sur l'interprétation ou l'applicabilité desdites dispositions. En cas de doute quant au contenu ou à la signification des informations reprises dans le Prospectus, les Obligataires sont invités à consulter un conseiller financier agréé ou professionnel, spécialisé dans le conseil relatif à l'achat et la vente d'instruments financiers.

Chaque Obligataire est seul responsable d'effectuer une évaluation indépendante de l'ensemble des éléments qu'il juge approprié (en ce compris ceux relatifs à l'Offre) et il reviendra à chaque Obligataire de prendre sa propre décision en ce qui concerne l'apport ou non de ses Obligations Cibles en vue de leur rachat dans le cadre de l'Offre. La Banque-Guichet Centralisatrice et ses administrateurs, employés ou affiliés ne peuvent pas faire de déclaration ou recommandation de quelque nature que ce soit relative au Prospectus ou à l'Offre, et ni l'Offrant, la Banque-Guichet Centralisatrice ou leurs administrateurs respectifs, employés ou affiliés ne pourront faire aucune recommandation quant à savoir si les détenteurs d'Obligations Cibles devraient apporter leurs Obligations Cibles en vue de leur rachat dans le cadre de l'Offre. La Banque-Guichet Centralisatrice est un agent de l'Offrant et n'a aucune obligation envers les détenteurs d'Obligations Cibles.

2.2 Restrictions

Il est interdit de copier ou de diffuser en tout ou en partie le présent Prospectus et d'en divulguer le contenu ou d'utiliser les informations qu'il contient dans un but autre que l'examen de l'Offre, sauf si cette information est déjà accessible au public sous une autre forme. La réception par un Obligataire du présent Prospectus marque son accord sur ce qui précède et sur les dispositions qui suivent.

Le Prospectus ne constitue ni une offre d'achat ou de vente de titres ou une sollicitation d'offre d'achat ou de vente de titres (i) dans une juridiction où une telle offre ou sollicitation ne serait pas autorisée, ou (ii) à l'égard de toute personne à laquelle il serait illégal de faire une telle offre ou sollicitation. Il en va de la responsabilité de chaque personne en possession du Prospectus d'obtenir les informations relatives l'existence de telles restrictions et de veiller, le cas échéant, à les respecter.

Aucune démarche n'a été ni ne sera entreprise ailleurs qu'en Belgique pour permettre une offre publique de rachat dans une quelconque juridiction dans laquelle de telles démarches seraient requises.

Ni le présent Prospectus, ni le Bulletin d'Acceptation, ni aucune publicité ou autre information ne peut être diffusé(e) publiquement dans une juridiction autre que la Belgique dans laquelle une offre d'achat ou de vente de titres ou une sollicitation à cet effet par quiconque est ou serait soumise à des procédures d'enregistrement, d'agrément ou d'autres exigences. Cofinimmo et la Banque-Guichet Centralisatrice déclinent expressément toute responsabilité au titre d'une quelconque violation des présentes restrictions en cas de violation par quiconque de ces restrictions.

En acceptant une copie du Prospectus ou tout avis ou information relatif à l'Offre et/ou en soumettant un Bulletin d'Acceptation, chaque Obligataire sera réputé avoir accepté et déclaré qu'il se conformait à ces restrictions.

2.3 Avis aux détenteurs d'Obligations Cibles en dehors de la Belgique

Avis aux détenteurs d'Obligations Cibles aux Etats-Unis

Cette Offre n'est pas faite et ne sera pas faite, directement ou indirectement au sein ou par l'intermédiaire de courriers, de moyens ou d'instruments du commerce international ou étranger ou des infrastructures d'une bourse américaine, et aucune offre ne peut être faite par le biais d'aucun de ces usages, moyens, instruments ou infrastructures de ou à l'intérieur des Etats-Unis ou à des personnes situées à l'intérieur des Etats-Unis. Cela inclut, mais sans être limité à, la transmission par facsimile, courriers électroniques, télex, téléphone et internet. Dès lors, ce Prospectus et tout autre document afférent à l'Offre ne sont pas, et ne peuvent être, directement ou indirectement envoyés, distribués ou communiqués (en ce compris, sans y être limité, par des dépositaires, des *nominees* ou des *trustees*) aux Etats-Unis ou à des personnes situées aux Etats-Unis. Tout prétendu apport d'Obligations Cibles dans une Offre résultant directement ou indirectement d'une violation de ces restrictions sera non-valable et tout prétendu apport des Obligations Cibles faite par une personne qui donne des instructions à partir des Etats-Unis ou tout agent, fiduciaire ou autre intermédiaire agissant sur une base non-décrétionnaire pour le compte d'un mandant qui donne des instructions à partir des Etats-Unis ne sera pas valable et ne sera pas accepté. Chaque détenteur d'Obligations Cibles qui participe à l'Offre déclarera qu'il n'est pas situé aux Etats-Unis et qu'il ne participe pas à cette Offre depuis les Etats-Unis ou qu'il agit sur une base non-décrétionnaire pour un mandant situé en dehors des Etats-Unis qui ne donne pas un ordre de participer à une telle Offre à partir des Etats-Unis. Pour les besoins de ce paragraphe et du paragraphe ci-dessus, les "**Etats-Unis**" signifie les Etats-Unis d'Amérique, ses territoires et possessions, tout état des Etats-Unis d'Amérique et le District de Columbia.

Avis aux détenteurs d'Obligations Cibles au Royaume-Uni

La communication de ce Prospectus et de tous autres documents afférents à l'Offre n'est pas effectuée et de tels documents n'ont pas été approuvés par une personne autorisée pour les besoins de la section 21 de la Financial Services and Markets Act 2000. Par conséquent, de tels documents ne sont pas distribués au, et ne peuvent pas être transmis au public général au Royaume-Uni. La communication de tels documents comme promotion financière n'est faite à ces personnes au Royaume-Uni que pour autant que ces dernières tombent sous la définition d'investisseurs professionnels (*investment professionals*) (tels que définis à l'article 19(5) de la Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (le "**Financial Promotion Order**") ou des personnes qui tombent sous l'application de l'article 43(2) du Financial Promotion Order ou de toute autre personne à qui cela peut être légalement effectué en vertu du Financial Promotion Order.

2.4 Informations disponibles

Une version électronique du Prospectus (y compris le Bulletin d'Acceptation) peut être consultée sur les sites internet de la Banque-Guichet Centralisatrice (www.kbc.be/cofinimmo) et de Cofinimmo (www.cofinimmo.com).

Le Prospectus et le Bulletin d'Acceptation peuvent également être obtenus gratuitement par téléphone auprès de la Banque-Guichet Centralisatrice au +32 78 152 154 (français) ou au +32 78 152 153 (néerlandais).

Une version néerlandaise et une version anglaise du Prospectus et du Bulletin d'Acceptation sont disponibles sous format électronique sur les sites internet précités. En cas de divergence entre la version néerlandaise et la version anglaise du Prospectus, d'une part, et la version en français, telle qu'approuvée par la FSMA, d'autre part, la version en français prévaudra. Cofinimmo a vérifié les différentes versions et est responsable de la concordance entre celles-ci.

La mise à disposition de ce Prospectus ou de tout résumé de celui-ci sur internet ne constitue pas une offre d'achat ou une sollicitation d'une offre de vente des Obligations Cibles par ou à toute personne d'une juridiction où une telle offre ou sollicitation sont illégales. Il est expressément interdit de reproduire la version électronique de ce Prospectus sur un autre site internet ou en tout autre endroit, ou de la reproduire sous forme imprimée en vue de sa diffusion.

2.5 Déclarations prévisionnelles

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, parmi lesquelles certaines contiennent les termes suivants: "croire", "prévoir", "s'attendre à", "anticiper", "projeter", "poursuivre", "tendre à", "pouvoir" et des expressions similaires ainsi que des formes verbales au futur ou au conditionnel. Ces déclarations prévisionnelles mettent en évidence et comprennent des risques et incertitudes, et bien que l'Offrant soit d'avis que les prévisions et estimations dont il est fait état dans ces déclarations prévisionnelles sont fondées sur des hypothèses raisonnables et plausibles, rien dans ce Prospectus ne peut être interprété comme une garantie que les projections en question se réaliseront ou s'accompliront, ni qu'elles s'avéreront exactes. Ces déclarations prévisionnelles ont trait à des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs susceptibles d'entraîner une différence substantielle entre les résultats, la situation financière, les performances ou réalisations de l'Offrant et les résultats sectoriels, résultats, performances ou réalisations futurs explicitement ou implicitement évoqués dans ces déclarations prévisionnelles. Ces déclarations prévisionnelles ne valent qu'à la date du Prospectus. L'Offrant décline expressément toute obligation de mettre à jour les déclarations prévisionnelles contenues dans le Prospectus si les attentes à cet égard, les conditions, circonstances ou faits sur lesquels reposent ces déclarations devaient changer, sauf lorsqu'une telle mise à jour est requise en vertu de l'article 17 de la Loi OPA.

2.6 Arrondis

Certains montants et chiffres apparaissant dans ce Prospectus ont été arrondis. Par conséquent, les chiffres indiqués comme totaux dans certains tableaux peuvent ne pas refléter la somme arithmétique des chiffres qui les fondent .

2.7 Informations sectorielles et statistiques

Sauf mention contraire, les données sectorielles et les données relatives aux parts de marché contenues dans le Prospectus ont été obtenues de publications indépendantes d'organisations de référence, de rapports de sociétés d'études de marché et d'autres sources indépendantes ou des propres estimations de la direction de l'Offrant, estimées par la direction comme étant raisonnables. Lorsque l'information obtenue provient de parties tierces, il est fait référence à celles-ci dans le Prospectus.

Les informations fournies par les parties tierces ont été reproduites fidèlement avec leur accord et, dans la mesure où l'Offrant en connaissance et a pu les vérifier, à partir des informations publiées par lesdites parties tierces, aucun fait n'ayant été omis qui aurait pour conséquence de rendre les informations reproduites inexactes ou trompeuses. Néanmoins, l'Offrant et ses conseillers n'ont pas vérifié l'information susmentionnée de manière indépendante.

Certaines informations sur les parts de marché et autres déclarations dans le Prospectus relatives au secteur et à la position de l'Offrant par rapport à ses concurrents ne sont pas basées sur des données statistiques publiées ou sur des informations obtenues de parties tierces indépendantes. Ce type d'informations et de déclarations reflète plutôt les meilleures estimations de l'Offrant basées sur les informations obtenues des organisations et associations de commerce et d'affaires et autres contacts au sein du secteur. Ces informations et études provenant des estimations internes et recherches de l'Offrant n'ont pas été vérifiées par des sources indépendantes.

L'information commerciale est sujette à des changements et ne peut pas être constamment vérifiée avec une certitude complète en raison des limites affectant la disponibilité et la fiabilité des données primaires, de la nature du processus de collecte de données et des autres limites et incertitudes inhérentes à toute enquête statistique sur l'information commerciale. Par conséquent, les investisseurs potentiels doivent être conscients que les parts du marché, le positionnement et toute autre donnée similaire dans le Prospectus, et estimations et prévisions basées sur ce type de données peuvent ne pas être fiables.

2.8 Commissaire et présentation de l'information financière

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, une société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge, représentée par Monsieur Frank Verhaeghen s'est vu renouveler son mandat de commissaire de l'Offrant le 14 mai 2014 pour une durée prenant fin immédiatement après la clôture de l'assemblée générale annuelle des actionnaires à tenir en 2017.

Les comptes annuels statutaires de l'Offrant pour l'exercice social clôturé au 31 décembre 2015 ont été préparés conformément aux normes des *International Financial Reporting Standards* ("**IFRS**"). Ils ont été audités par Deloitte Réviseurs d'Entreprises, qui a émis une opinion sans réserve.

Les comptes annuels consolidés de l'Offrant pour l'exercice social clôturé au 31 décembre 2015 ont été préparés conformément aux normes IFRS. Ils ont été audités par Deloitte Réviseurs d'Entreprises, qui a émis une opinion sans réserve.

Les états financiers semestriels consolidés arrêtés au 30 juin 2016 ont été préparés conformément aux normes IFRS. Ils ont été soumis à un audit limité effectué par Deloitte Réviseurs d'Entreprises, qui a confirmé que rien ne les portait à croire que l'information financière semestrielle consolidée de Cofinimmo n'avait pas été préparée, dans tous ses aspects matériels, conformément aux normes IFRS. L'Offrant n'a pas publié d'états financiers semestriels statutaires au 30 juin 2016.

2.9 Droit applicable et tribunaux compétents

L'Offre est régie par le droit belge, et plus particulièrement par la Loi OPA et l'Arrêté Royal OPA. La Loi Luxembourgeoise du 19 mai 2006 concernant les offres publiques d'acquisition n'est pas applicable à l'Offre.

Tout litige relatif à la présente Offre relève de la compétence exclusive de la Cour d'appel de Bruxelles.

3. MISE EN GARDE

Avant de prendre une décision afférente à l'Offre, les détenteurs d'Obligations Cibles devraient considérer attentivement, en plus des autres informations contenues dans ce Prospectus, ce qui suit:

3.1 Restrictions sur le transfert d'Obligations Cibles

Lorsqu'ils évaluent s'ils vont faire un apport d'Obligations Cibles à l'Offre, les détenteurs dont les Obligations Cibles sont détenues par le biais du Système de Liquidation X/N devraient prendre en compte le fait que des restrictions sur le transfert d'Obligations Cibles s'appliqueront dès le moment d'un tel apport. Sous réserve des procédures de l'institution financière concernée auprès de laquelle les Bulletins d'Acceptation sont soumis, les Obligations Cibles auxquelles les Bulletins d'Acceptation ont trait peuvent être bloquées vers un autre compte. Par conséquent, l'Obligataire peut ne plus être en mesure de transférer de telles Obligations Cibles (à moins qu'il n'ait et jusqu'à ce qu'il ait retiré son acceptation) (voir également Section 7.12 (*Acceptation de l'Offre et paiement*)).

3.2 L'Offre est conditionnelle au règlement de l'Offre d'Obligations 2016

La réalisation de l'Offre est conditionnée au règlement-livraison de l'émission par Cofinimmo de 1.502.196 obligations convertibles à 0,1875%, arrivant à échéance le 15 septembre 2021 par le biais d'une offre publique suivant un placement privé aux investisseurs qualifiés (l' "**Offre d'Obligations 2016**") (voir aussi Section 7.7 (*Conditions de l'Offre*)). Cette Offre d'Obligations 2016 se clôturera le 9 septembre 2016 et son règlement-livraison devrait avoir lieu le 15 septembre 2016. Cette condition est stipulée exclusivement au bénéfice de l'Offrant, qui a le droit d'y renoncer en tout ou partie. Si cette condition n'est pas remplie, l'Offrant annoncera sa décision de renoncer ou non à cette condition au plus tard au moment de l'annonce des résultats de l'Offre. L'Offre deviendra inconditionnelle à l'issue du règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016. Bien que les circonstances dans lesquelles l'Offre d'Obligations 2016 peut être terminée sont limitées, il n'y a pas de garantie que l'Offre deviendra inconditionnelle (voir également Section 7.7 (*Conditions de l'Offre*)). Si l'Offre est en fin de compte annulée, cela peut avoir un impact négatif sur le prix de négociation des Obligations Cibles.

3.3 Responsabilité afférente au respect des procédures d'acceptation de l'Offre

Les détenteurs d'Obligations Cibles sont responsables du respect des procédures pour compléter et soumettre leur Bulletin d'Acceptation, telles que décrites dans le Prospectus. Les Détenteurs d'Obligations Cibles qui veulent apporter leurs Obligations Cibles à l'Offre devraient donner suffisamment de temps pour pouvoir réaliser les procédures de soumission pertinentes endéans les délais. L'Offrant et la Banque-Guichet Centralisatrice n'assument aucune responsabilité en vue d'informer les détenteurs d'Obligations Cibles d'irrégularités afférentes à tout Bulletin d'Acceptation ou pour notifier les détenteurs d'Obligations Cibles de tout manquement dans le suivi de la procédure adéquate.

Si des Obligations Cibles sont détenues par le biais d'un broker, d'un dealer, d'une banque commerciale, d'une société de fiducie (*trust*) ou de tout autre *nominee*, pareille entité peut exiger des détenteurs concernés d'Obligations Cibles de prendre les mesures en ce qui concerne l'Offre un certain nombre de jours avant la fin de la Période d'Acceptation, aux fins de permettre à cette entité d'apporter les Obligations Cibles concernées pour le compte du détenteur avant la fin de la Période d'Acceptation.

3.4 Conformité avec l'Offre et restrictions liées à la distribution

Les détenteurs d'Obligations Cibles sont renvoyés aux restrictions à l'Offre et à la distribution stipulées à la section "Avertissement" en tête du présent Prospectus et à la Section 2.3 (*Avis aux détenteurs d'Obligations Cibles en dehors de la Belgique*) et les reconnaissances, représentations, garanties et engagements visés à la Section 7.12 (*Acceptation de l'Offre et paiement*), que les détenteurs des Obligations Cibles seront supposés faire en apportant les Obligations Cibles à l'Offre. Le non-respect de ceux-ci pourrait entraîner, entre autres, le dénouement des transactions et/ou des responsabilités.

3.5 Achats d'Obligations Cibles

Indépendamment de l'acquisition des Obligations Cibles dans le cadre de l'Offre, l'Offrant peut, dans la limite permise par le droit applicable, acquérir (tant pendant qu'après l'Offre) des Obligations Cibles en dehors du cadre de l'Offre, en ce compris par le biais d'acquisitions hors bourse, d'opérations négociées de manière privée, d'offres publiques d'acquisition, d'offres d'échange ou autrement. De telles acquisitions peuvent être assorties de conditions et intervenir à un prix qu'ils détermineront, lesquels peuvent être supérieurs ou inférieurs aux prix à payer dans le cadre de l'Offre et peuvent être payés en espèces ou moyennant toute autre considération ou autrement à des conditions plus ou moins favorables que celles envisagées dans le cadre de l'Offre. En dépit de ce qui précède, en vertu de l'article 15, §2 de l'Arrêté Royal OPA, si pendant la Période d'Acceptation, l'Offrant (ou les personnes avec qui il agit de concert) acquiert ou s'engage à acquérir des Obligations Cibles en dehors de l'Offre à un prix qui est plus élevé que le Prix de l'Offre, le Prix de l'Offre sera augmenté à concurrence du surplus. Par ailleurs, en vertu de l'article 35, 3 de l'Arrêté Royal OPA, si avant la fin de la Période d'Acceptation, l'Offrant (ou les autres personnes avec qui il agit de concert) s'engage à acquérir des Obligations Cibles à un prix qui est plus élevé que le Prix de l'Offre, l'Offre sera ré-ouverte au prix plus élevé pendant un minimum de 5 et un maximum de 15 Jours Ouvrables et l'Offrant paiera la différence de prix à tous les détenteurs des Obligations Cibles qui ont apporté des Obligations Cibles à l'Offre.

3.6 Remboursement anticipé des Obligations Cibles non portées à l'Offre

Conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions, l'Offrant peut rembourser à tout moment (dans son intégralité mais pas partiellement) les Obligations 2013 à leur montant en principal, avec les intérêts courus et non encore payés jusqu'à cette date (cette dernière étant exclue) si, moyennant un préavis préalable y afférant, des conversions ou rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85 pour cent ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises (l' "**Option de Remboursement Anticipé**").

A l'issue du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui est prévu le 16 septembre 2016, l'Offrant détiendra 95,9% des Obligations 2013 initialement émises. L'Offrant annonce dès lors qu'il fera usage de l'Option de Remboursement Anticipé, dans la mesure où l'Offrant a la certitude qu'il détiendra plus de 85 pour cent du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises à l'issue de l'Offre.

L'Option de Remboursement Anticipé a pour conséquence, que les détenteurs d'Obligations Cibles qui n'ont pas apporté leurs Obligations Cibles à l'Offre peuvent voir leurs Obligations Cibles rachetées par Cofinimmo à leur montant principal (en ce compris les intérêts courus et non payés), lequel prix ne comprendra pas de prime et sera dès lors inférieur au Prix de l'Offre (voy. aussi Section 7.2 (*Intentions de l'Offrant en ce qui concerne les Obligations Cibles apportées à l'Offre*)).

Afin de faire usage de l'Option de Remboursement Anticipé, l'Offrant devra notifier l'agent concerné et les Obligataires au moins 45 jours et maximum 60 jours à l'avance, conformément aux Termes et Conditions des Obligations 2013. Les Obligataires seront en droit de convertir leurs Obligations Cibles avant le remboursement annoncé, conformément aux Termes et Conditions.

4. INFORMATIONS GÉNÉRALES

4.1 Approbation par la FSMA

La version française du Prospectus a été approuvée par la FSMA le 8 septembre 2016, conformément à l'article 18 de la Loi OPA. Cette approbation ne comporte aucune estimation ou appréciation quant à l'opportunité ou la qualité de l'Offre, ni sur la situation de l'Offrant .

L'Offrant a, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA, formellement avisé la FSMA de son intention de procéder à l'Offre en date du 7 septembre 2016. Cet avis a été publié par la FSMA le 8 septembre 2016 conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal OPA. Cofinimmo a en outre déjà fait état de son intention de lancer l'Offre, sous réserve de certaines conditions, par le biais d'un communiqué de presse publié le 6 septembre 2016.

À l'exception de la FSMA, aucune autorité dans aucune autre juridiction n'a approuvé le Prospectus ou l'Offre. L'Offre est uniquement lancée en Belgique et aucune démarche n'a été ou ne sera entreprise afin d'obtenir l'autorisation de diffuser le Prospectus en dehors de la Belgique.

4.2 Personnes responsables du Prospectus

L'Offrant, Confimmo SA, représenté par son Conseil d'administration, est exclusivement responsable des informations contenues dans le présent Prospectus conformément à l'article 21 de la Loi OPA.

Le Conseil d'administration confirme que, à sa meilleure connaissance, le contenu du Prospectus est exact, non-trompeur et conforme à la réalité, et ne comporte pas d'omission matérielle susceptible d'en altérer la portée.

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre autres que celles reprises dans le Prospectus, et nul ne peut invoquer que de telles informations ou déclarations ont été autorisées par l'Offrant et, si de telles informations ou déclarations sont faites ou données, ces informations et déclarations ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées par l'Offrant.

4.3 Conseillers juridiques de Cofinimmo

NautaDutilh SPRL a conseillé Cofinimmo quant à certains aspects juridiques en rapport avec l'Offre. Ces conseils ont été prodigués exclusivement au bénéfice de Cofinimmo et les tiers ne peuvent aucunement s'en prévaloir. NautaDutilh SPRL décline toute responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et aucun élément de celui-ci ne peut être considéré comme une promesse, une garantie ou un avis donné par NautaDutilh SPRL.

4.4 Banque-Guichet

L'Offrant a demandé à KBC Bank NV d'agir en tant que Banque-Guichet Centralisatrice.

La Banque-Guichet Centralisatrice et ses administrateurs, dirigeants, employés, agents ou affiliés n'assumeront aucune responsabilité quant à l'exactitude et l'exhaustivité de l'information relative à l'Offre, l'Offrant, tout affilié ou les Obligations Cibles reprises dans ce Prospectus ou quant au défaut de l'Offrant de divulguer des événements qui auraient pu survenir et pourraient les affecter de manière significative l'exactitude de cette information.

La Banque-Guichet Centralisatrice et ses administrateurs, dirigeants, employés ou affiliés ne font aucune déclaration ou recommandation de quelque nature que ce soit relative à l'Offre ou une quelconque recommandation quant à savoir si les Obligataires devraient ou non apporter leurs Obligations Cibles à l'Offre.

La Banque-Guichet Centralisatrice est un agent de l'Offrant et n'a à ce titre aucune obligation envers les détenteurs des Obligations Cibles.

4.5 Mémoire en réponse

Le Conseil d'administration de l'Offrant a approuvé le mémoire en réponse requis conformément à l'article 27 de l'Arrêté Royal OPA. Ce mémoire en réponse figure à l'**Annexe 2** de ce Prospectus.

5. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Les communiqués de presse et extraits repris ci-dessous ont été intégrés par référence au Prospectus, conformément à l'Article 13 de la Loi OPA. L'information ainsi incorporée par référence, fera partie intégrante du Prospectus, étant entendu que toute déclaration contenue dans un document incorporé par référence doit être modifiée ou remplacée dans le cadre de ce Prospectus, si une déclaration contenue dans le présent Prospectus modifie ou remplace une déclaration effectuée antérieurement (de façon explicite ou implicite ou autre). Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée, faire partie du Prospectus.

Le tableau ci-dessous reprend les documents pertinents qui sont incorporés par référence dans le Prospectus:

- (a) les sections du Document d'Enregistrement (qui correspond au rapport annuel 2015 de l'Offrant) visées par le tableau de concordance indiquant où trouver les informations pertinentes relatives à l'Offrant, voy. Section 6.2 (*Tableau de concordance des informations relatives à l'Offrant*);
- (b) les sections suivantes du rapport financier semestriel consolidé de l'Offrant pour la période de six mois arrêtée au 30 juin 2016:
 - Etats financiers résumés pp. 33-44
 - Notes sur les comptes consolidés pp. 45-64
 - Rapport du commissaire Annexe 2
- (c) les communiqués de presse suivants:
 - le communiqué du 6 septembre 2016 annonçant le lancement de l'Offre d'Obligations 2016 et le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel
 - le communiqué du 8 août 2016 annonçant que l'Offrant continue à investir dans ses deux principaux segments d'activité par le biais d'un actif de santé à Goirle (Pays-Bas) et d'un portefeuille d'immeubles de bureaux à Bruxelles

Toute information non reprise dans le tableau ci-dessus mais incluse dans le document incorporé par référence est donnée à des fins d'information uniquement.

Des copies de ces documents incorporés par référence, ainsi que le Prospectus, sont disponibles gratuitement au siège social de l'Offrant et sur le site internet de l'Offrant (www.cofnimmo.com).

6. INFORMATIONS SUR COFINIMMO

6.1 Général

Aux fins de la Loi OPA, Cofinimmo agit simultanément en tant qu'Offrant et société cible.

Les informations relatives à Cofinimmo (i.e. l'Offrant et la société cible) sont reprises dans les sections concernées de ce Prospectus et des documents incorporés par référence dans ce Prospectus, telles que listées à la Section 6.2 ci-dessous (*Tableau de concordance des informations relatives à l'Offrant*) ainsi que dans la Section 6.3 (*Développements récents après le rapport semestriel pour les six mois arrêtés au 30 juin 2016*) ci-dessous, conformément à l'Article 13, §3 de la Loi OPA.

6.2 Tableau de concordance des informations relatives à l'Offrant

Le tableau ci-dessous référence les informations dont l'Arrêté Royal OPA requiert la publication en ce qui concerne Cofinimmo, agissant en qualité d'offrant et de société cible, et renvoie aux pages ou sections pertinentes des documents dans lesquels ces informations peuvent être trouvées.

Annexe I à l'Arrêté Royal OPA	Mention requises	Document concerné	Page(s)
2.1 / 3.1	Description détaillée de l'identité de l'Offrant (en ce compris mention de sa forme juridique, dénomination et siège social)	Document d'Enregistrement	p. 218
2.1 / 3.1	Description du groupe Cofinimmo	Document d'Enregistrement	pp. 200-206
2.1 / 3.1	Description des activités que l'Offrant exerce, de leur répartition et de leur évolution récente	Document d'Enregistrement	pp. 48-92
2.1 / 3.1	Mention de l'identité des dirigeants	Document d'Enregistrement	pp. 112-119
2.1 / 3.1	Description détaillée de la structure et de la répartition de son actionariat	Document d'Enregistrement	p. 138
2.2.1 / 3.3.1	Comptes annuels statutaires de l'Offrant au 31 décembre 2015	Document d'Enregistrement	pp. 211 - 217
2.2.1 / 3.3.1	Comptes annuels consolidés de l'Offrant au 31 décembre 2015	Document d'Enregistrement	pp. 151-208
2.2.2 / 3.3.2	Nom et adresse des commissaires de l'Offrant pour la période couverte par les informations financières historiques et indication de leur appartenance à un organisme professionnel	Document d'Enregistrement	p. 128
2.3	Le nombre d'Obligations 2013 que l'Offrant détient au jour du prospectus ainsi que le nombre d'Obligations 2013 qu'il a acquis au cours des douze mois précédent cette date	Prospectus	Section 7.3 (<i>Nombre d'Obligations 2013 détenues par l'Offrant et les sociétés affiliées</i>)
2.4	Informations lorsque l'offre émane d'une pluralité d'offrants	N/A	N/A
3.4	Un état détaillé du capital et de sa représentation, des titres avec droit de	Document d'Enregistrement	pp. 121-122

	vote, des obligations convertibles et des droits de souscription en circulation		
3.5	Les décisions autorisant l'émission d'actions, d'obligations convertibles ou de droits de souscription dans le cadre du capital autorisé et indication des bénéficiaires de ces droits de conversion ou de souscription	Document d'Enregistrement	pp. 121-122
3.6	L'identité des personnes agissant de concert avec l'Offrant	N/A	N/A
3.7	L'évolution au cours des douze derniers mois au moins des prix de négociation des titres de la société visée sur le marché réglementé ou sur un MTF.	Prospectus	Section 7.4 (Graphique de l'évolution du cours de bourse des Obligations 2013 au cours des douze derniers mois)

6.3 Développements récents après le rapport semestriel pour les six mois arrêtés au 30 juin 2016

Acquisition dans ses deux principaux segments d'activité

Le 8 août 2016, l'Offrant a annoncé l'acquisition d'un actif de santé à Goirle (Pays-Bas) et d'un portefeuille d'immeubles à bureaux. Il est renvoyé au communiqué de presse publié le 8 août 2016 et incorporé par référence conformément à la Section 5 (*Documents incorporés par référence*) du Prospectus.

Offre d'Obligations 2016

Le 6 septembre 2016, l'Offrant a annoncé le lancement de l'opération de rachat des Obligations 2013 (sous la forme du Reverse Bookbuilding Institutionnel et de l'Offre) ainsi que de l'Offre d'Obligations 2016, en vue de financer cette opération de rachat. Il est renvoyé au communiqué de presse publié le 6 septembre 2016 et incorporé par référence conformément à la Section 5 (*Documents incorporés par référence*) du Prospectus.

6.4 Indicateurs alternatifs de performance utilisés par l'Offrant dans sa communication financière

L'ESMA a émis des orientations concernant les indicateurs alternatifs de performance (des orientations financières qui ne sont pas définies conformément aux normes IFRS) ("IAP") communiqués par les émetteurs lorsqu'ils publient des informations réglementées ou des prospectus à compter du 3 juillet 2016. Certains IAP repris dans le rapport semestriel pour les six mois arrêtés au 30 juin 2016 ne respectant pas entièrement les orientations émises par l'ESMA seront renommés dans les prochaines communications financières pour une application entière et complète.

Par ailleurs, les clarifications suivantes peuvent être faites en ce qui concerne les IAP communiqués dans le Rapport Semestriel pour les six mois ayant pris fin le 30 juin 2016:

6.4.1 Résultat Net Courant (hors impact IAS 39)

Cet IAP est utilisé afin de mesurer les performances opérationnelles des activités de la société, après le résultat financier, mais avant le résultat sur le portefeuille tel que décrit à la Section 6.4.2 (*Résultat sur le portefeuille*). Sa base de calcul est décrite et détaillée dans la communication d'entreprise et financière usuelle externe comme étant généralement basée sur le résultat opérationnel + le résultat financier (produits financiers - charges financières) - impôts sur les revenus.

Cofinimmo considère que le Résultat Net Courant (hors impact IAS 39) est l'indicateur de performance clé le plus pertinent en ce qu'il mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, i.e. excluant toute charge suivante (i) les variations de la juste valeur des instruments de couverture, (ii) le coût de restructuration de la couverture, (iii) les coûts liés à l'émission d'instruments de dette financière comptabilisés à leur juste valeur et (iv) les profits et les pertes réalisés ou non réalisés sur le portefeuille immobilier.

6.4.2 Résultat sur le portefeuille

Cet IAP est utilisé afin de mesurer les profits et les pertes réalisés ou non réalisés comparés à la dernière valorisation effectuée par un expert immobilier. Sa base de calcul se présente comme suit (utilisant les informations semestrielles au 30 juin 2016 incorporées par référence dans le Prospectus):

Résultat sur le portefeuille	30/06/2016	30/06/2015
Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement	1.412	1.957
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.718	-8.740
Résultat des Sociétés Liées comptabilisé selon la méthode de la Mise en Equivalence	311	0
Autre résultat sur le portefeuille	-855	-210
Résultat sur le portefeuille	12.586	-6.993
Intérêts minoritaires	-473	-89
Résultat sur le portefeuille – part du groupe	12.113	7.083

6.4.3 Revalorisation d'instruments financiers dérivés (IAS 39)

Cet IAP est utilisé afin de mesurer les coûts de financement non récurrents (*cash* ou *non cash*) de la société, principalement les variations de la juste valeur des instruments de couverture, des coûts de restructuration de la couverture et les coûts liés à l'émission d'instruments de dette financière comptabilisés à leur juste valeur. Sa base de calcul se présente comme suit (utilisant les informations semestrielles au 30 juin 2016 incorporées par référence dans le Prospectus):

IAS 39	30/06/2016	30/06/2015
Recyclage de la Couverture du Cash-Flow	-3.122	-7.845
Variation de la juste valeur de l'option en USD	-636	0
Autres	0	-362
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.758	-8.207
Variation de la juste valeur des IRS	-31.946	17.785
Variation de la juste valeur des convertibles	-1.778	-8.160
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-33.724	9.625
Impact total IAS 39	-37.482	1.418

6.4.4 IAPs relatifs à l'EPRA

L'Offrant communique différents IAP qui sont des indicateurs de performance établis par l'European Real Estate Association ("**EPRA**"). L'EPRA est une organisation sectorielle de premier plan dont la mission est de promouvoir, développer et représenter le secteur de l'immobilier public européen; l'Emetteur est membre de l'EPRA depuis de nombreuses années. Les mesures de performances de l'EPRA visent l'amélioration d'un reporting cohérent à travers les sociétés européennes actives dans l'immobilier public. La base de calcul des différents indicateurs de performance de l'EPRA communiqués par l'Emetteur est développée dans le Document d'Enregistrement (pages 140 et suivantes). L'Offrant suit les "Recommandations relatives aux Meilleures Pratiques de l'EPRA" lors du calcul de ces indicateurs de performance.

Les indicateurs de performance de l'EPRA fournissent des informations utiles améliorant la transparence, la comparabilité et la pertinence des résultats publiés par les sociétés immobilières cotées en Europe; pour une cohérence accrue, ces indicateurs tiennent compte du feedback de l'ensemble des sociétés immobilières, ainsi que des investisseurs, stakeholders, spécialistes financiers, etc.

7. L'OFFRE

7.1 Contexte de l'Offre

7.1.1 Contexte général et objectifs

Le 20 juin 2013, l'Offrant a émis des obligations convertibles à 2,00% pour un montant de € 190.840.869,56, arrivant à échéance le 20 juin 2018. L'Offrant souhaite à présent refinancer ces Obligations 2013.

L'Offrant a l'intention de racheter toutes les Obligations 2013 non encore détenues par elle par le biais de:

- un processus d'offre de rachat par le biais d'un *reverse bookbuilding* réservé aux Obligataires qui sont des investisseurs qualifiés, qui a été mis en place afin d'inviter les Obligataires - investisseurs qualifiés - à apporter leurs Obligations 2013 à l'Offrant (ie. le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel); ce processus qui a eu lieu le 6 septembre 2016 et au cours duquel les Obligataires institutionnels ont irrévocablement accepté d'apporter 87,25% du montant initial des Obligations 2013, devrait avoir comme date de règlement-livraison le 16 septembre 2016;
- l'Offre, qui fait l'objet du présent Prospectus, ouverte à tous les Obligataires du 9 septembre 2016 au 15 septembre 2016 (sous réserve de ré-ouverture éventuelle), et qui devrait avoir comme date de règlement-livraison le 22 septembre 2016.

Le prix de rachat en espèces (excluant les intérêts courus) pour le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel et pour l'Offre est le même (voy. Section 7.8 (*Prix de l'Offre*) pour une discussion sur le Prix de l'Offre).

Afin de financer le rachat des Obligations 2013, l'Offrant a décidé le 5 septembre 2016, de procéder de façon concurrente à une Offre d'Obligations 2016 comprenant une allocation prioritaire d'obligations convertibles senior, non-assorties de sûretés à 0,1875% pour un montant de € 219,3 millions arrivant à échéance le 15 septembre 2016, aux actionnaires existants par le biais d'une offre publique suivant un placement privé aux investisseurs qualifiés, i.e. l'Offre d'Obligations 2016. L'allocation prioritaire sera ouverte aux actionnaires existants uniquement à partir de 9h00 le 7 septembre 2016 jusqu'à 17h00 (heure de Bruxelles) le 9 septembre 2016 (les deux dates comprises). Le règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 devrait prendre place le 15 septembre 2016.

Cofinimmo s'est réservée le droit de ne pas émettre d'Obligations 2016 et de ne pas lancer l'Offre dans l'hypothèse où (i) Cofinimmo n'a pas levé au moins 150 millions d'euros dans le cadre de l'Offre d'Obligations 2016 et (ii) ne détiendrait pas à l'issue du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, 50% au moins du montant nominal total initial des Obligations 2013 (en ce compris les Obligations 2013 apportées dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel). A l'issue du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, 95,9% du montant nominal initial des Obligations 2013 sera détenu par l'Offrant et 219,3 millions d'euros ont été levés dans le cadre de l'Offre des Obligations 2016. Ces conditions sont par conséquent remplies.

De plus, l'Offre est conditionnée au règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016. Pour plus de détails, voir Section 7.7 (*Conditions de l'Offre*).

Enfin, Cofinimmo espère retirer un certain nombre d'avantages de l'Offre et de l'Offre d'Obligations 2016, en ce compris une réduction des coûts de financement grâce à un coupon cash plus faible, une extension de la maturité moyenne de sa dette ainsi qu'une réduction de la dilution potentielle qui y est associée compte tenu du nombre plus faible d'actions sous-jacentes aux Obligations Convertibles 2016.

7.1.2 Décision de procéder à l'Offre

Le Conseil a décidé, conformément aux dispositions de la Loi OPA et à l'Arrêté Royal OPA, de lancer l'Offre, par une décision du 5 septembre 2016.

Le Conseil a approuvé le mémoire en réponse requis conformément à l'Article 27 de l'Arrêté Royal OPA. Ce mémoire en réponse est repris en **Annexe 2** du Prospectus.

7.1.3 Exemptions accordées par la FSMA

Dans le cadre de l'Offre, l'Offrant a sollicité conformément à l'article 35, §1 de la Loi OPA, les dérogations suivantes auprès de la FSMA:

1. une exemption en ce qui concerne l'article 24 de l'Arrêté Royal OPA pour le contenu du Prospectus;
2. une exemption en ce qui concerne l'article 30 de l'Arrêté Royal OPA pour la durée de la Période d'Acceptation;
3. une exemption aux articles 3, 1° et 16, al. 4 de l'Arrêté Royal OPA pour ne pas étendre l'Offre aux actions et aux obligations convertibles autres que les Obligations Cibles;
4. une exemption en ce qui concerne les articles 26 à 28 de l'Arrêté Royal OPA et l'article 24, §1, 3° de la Loi OPA pour le contenu du Mémoire en réponse, et
5. une exemption en ce qui concerne les articles 42 à 45 de la Loi OPA pour l'obligation de consultation du personnel.

Le 23 août 2016, la FSMA a décidé, conformément à l'article 35, §1 de la Loi OPA d'octroyer les dérogations demandées.

1. Exemption à l'article 24 de l'Arrêté Royal OPA pour le contenu du Prospectus

La première exemption accordée par la FSMA a trait à l'article 24 de l'Arrêté Royal OPA qui requiert que le Prospectus comprenne au minimum les informations visées à l'Annexe I de l'Arrêté Royal OPA.

Compte tenu des particularités de la transaction et, notamment, du fait que l'Offre constitue une opération de refinancement et que l'Offrant est également la société cible de l'Offre, la FSMA a accepté de donner une dérogation pour les sections 4.2 (*Objectifs de l'Offrant*) et 7 (*Annexe reprenant l'avis du conseil d'entreprise*) de l'Annexe I de l'Arrêté Royal OPA, à condition que l'Offrant explique les raisons de ce refinancement. La FSMA est d'avis que cette dérogation est justifiée car elle n'empêche pas les Obligataires de recevoir une information adéquate pour prendre une décision éclairée d'apporter ou non à l'Offre.

2. Exemption à l'article 30 de l'Arrêté Royal OPA pour la durée de la Période d'Acceptation

L'article 30 de l'Arrêté Royal OPA requiert que la période d'acceptation d'une offre publique d'acquisition ne soit ni inférieure à deux semaines, ni supérieure à dix semaines.

La FSMA a accepté que la Période d'Acceptation de l'Offre soit limitée à cinq jours ouvrables compte tenu des particularités de la transaction et, notamment, du fait que (i) les investisseurs *retail* auront été informés plusieurs jours avant l'ouverture de la Période d'Acceptation de l'Offre par le biais d'un communiqué de presse publié le jour du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, et du fait que (ii) l'annonce du taux de réussite du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel préalablement à l'Offre fournit une guidance additionnelle aux investisseurs *retail* qui envisagent de participer à l'Offre.

3. Exemption aux articles 3, 1° et 16, al. 4 de l'Arrêté Royal OPA pour ne pas étendre l'Offre aux actions et aux obligations convertibles autres que les Obligations Cibles

Conformément aux articles 3, 1° et 16, al. 4 de l'Arrêté Royal OPA, une offre publique d'acquisition doit (i) porter sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par la société cible et non encore détenus par l'Offrant, et (ii) s'étendre aux titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par la société cible au cours de la période d'offre.

Compte tenu des particularités de l'Offre et, notamment, du fait que l'Offre constitue une opération de refinancement et que l'Offrant est également la société cible de l'Offre, la FSMA a accepté de donner une dérogation pour ces articles. LA FSMA note par ailleurs que ces articles n'auraient pas été applicables en cas d'offre de rachat sur des obligations ordinaires (non convertibles).

4. Exemption en ce qui concerne les articles 26 à 28 de l'Arrêté Royal OPA et l'article 24, §1, 3° de la Loi OPA pour le contenu du Mémoire en réponse

Les articles 26 à 28 de l'Arrêté Royal OPA régissent les exigences que doit rencontrer le Mémoire en réponse à établir par la société cible.

Compte tenu des particularités de l'Offre, la FSMA a accepté qu'il soit partiellement dérogé à ces articles en ce qui concerne le contenu du Mémoire en réponse. La FSMA est d'avis que reprendre (i) les déclarations générales requises, telles que les personnes responsables pour le contenu du Mémoire en réponse, son approbation par la FSMA, le conseil de la société cible, etc., et (ii) l'indication du nombre d'Obligations Cibles détenues par les membres du Conseil et du comité de direction et par les actionnaires qu'ils représentent et leur intention à cet égard est suffisante pour que les Obligataires puissent prendre une décision éclairée d'apporter ou non à l'Offre.

5. Exemption en ce qui concerne les articles 42 à 45 de la Loi OPA pour l'obligation de consultation du personnel

Conformément aux articles 42 à 45 de la Loi OPA, l'offrant et la société cible doivent informer les représentants de leur personnel d'une offre publique d'acquisition.

Compte tenu des particularités de l'Offre et plus spécifiquement du fait qu'il s'agit d'une opération de refinancement de l'Offrant, la FSMA a accepté de donner une dérogation à ces articles. La FSMA est d'avis que cette dérogation se justifie dans la mesure où le rachat des Obligations Cibles n'est pas préjudiciable aux membres du personnel.

7.2 Intention de l'Offrant en ce qui concerne les Obligations Cibles apportées à l'Offre

Les Obligations Cibles rachetées par Cofinimmo seront annulées par l'Offrant après le règlement-livraison de l'Offre, conformément aux Termes et Conditions.

Conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions des Obligations 2013, l'Offrant peut rembourser à tout moment (dans son intégralité mais pas partiellement) les Obligations 2013 à leur montant en principal, avec les intérêts courus et non encore payés jusqu'à cette date (cette dernière étant exclue) si, moyennant un préavis préalable y afférant, des conversions ou rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85 pour cent ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises (**"Option de Remboursement Anticipé"**).

À l'issue du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui est prévu le 16 septembre 2016, l'Offrant détiendra 95,9 % des Obligations 2013 initialement émises. L'Offrant annonce dès lors qu'il fera usage de l'Option de Remboursement Anticipé, dans la mesure où l'Offrant a la certitude qu'il détiendra plus de 85 pour cent du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises à l'issue de l'Offre.

L'Option de Remboursement Anticipé a pour conséquence, que les détenteurs d'Obligations Cibles qui n'ont pas apporté leurs Obligations Cibles à l'Offre peuvent voir leurs Obligations Cibles remboursées par Cofinimmo à leur montant principal (en ce compris les intérêts courus et non payés), lequel prix ne comprendra pas de prime et sera dès lors inférieur au Prix de l'Offre.

Afin de faire usage de cette possibilité, l'Offrant devra notifier l'agent concerné et les Obligataires au moins 45 jours et maximum 60 jours à l'avance, conformément aux Termes et Conditions. Les Obligataires seront en droit de convertir leurs Obligations 2013 avant le remboursement annoncé, conformément aux Termes et Conditions.

7.3 Nombre d'Obligations 2013 détenues par l'Offrant et les sociétés affiliées

A la date de ce Prospectus, 4,1% des Obligations 2013 (représentant un montant total en principal de 7,8 millions d'euros) est encore en circulation (à l'exclusion des Obligations 2013 pour lesquelles des apports ont été effectués dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel).

Pendant les douze (12) mois qui précèdent la date du Prospectus, l'Offrant a racheté 8,65% des Obligations 2013 (sans tenir compte des Obligations 2013 à acquérir dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel). Les rachats ont été réalisés hors marché. Pour un aperçu du cours de bourse des Obligations 2013 pendant les douze (12) derniers mois, voir aussi Section 7.4 (*Graphique de l'évolution du cours de bourse des Obligations 2013 au cours des douze (12) derniers mois*).

Le tableau ci-dessous montre le montant en principal des Obligations 2013 acquises par Cofinimmo, les dates auxquelles les Obligations 2013 ont été acquises et le prix d'achat payé pour les Obligations 2013 en espèces.

Date d'acquisition	Nombre d'Obligations 2013	Prix de rachat moyen payé en € par Obligation 2013
22 avril 2016	51.100	123.5
28 avril 2016	101.530	124.25

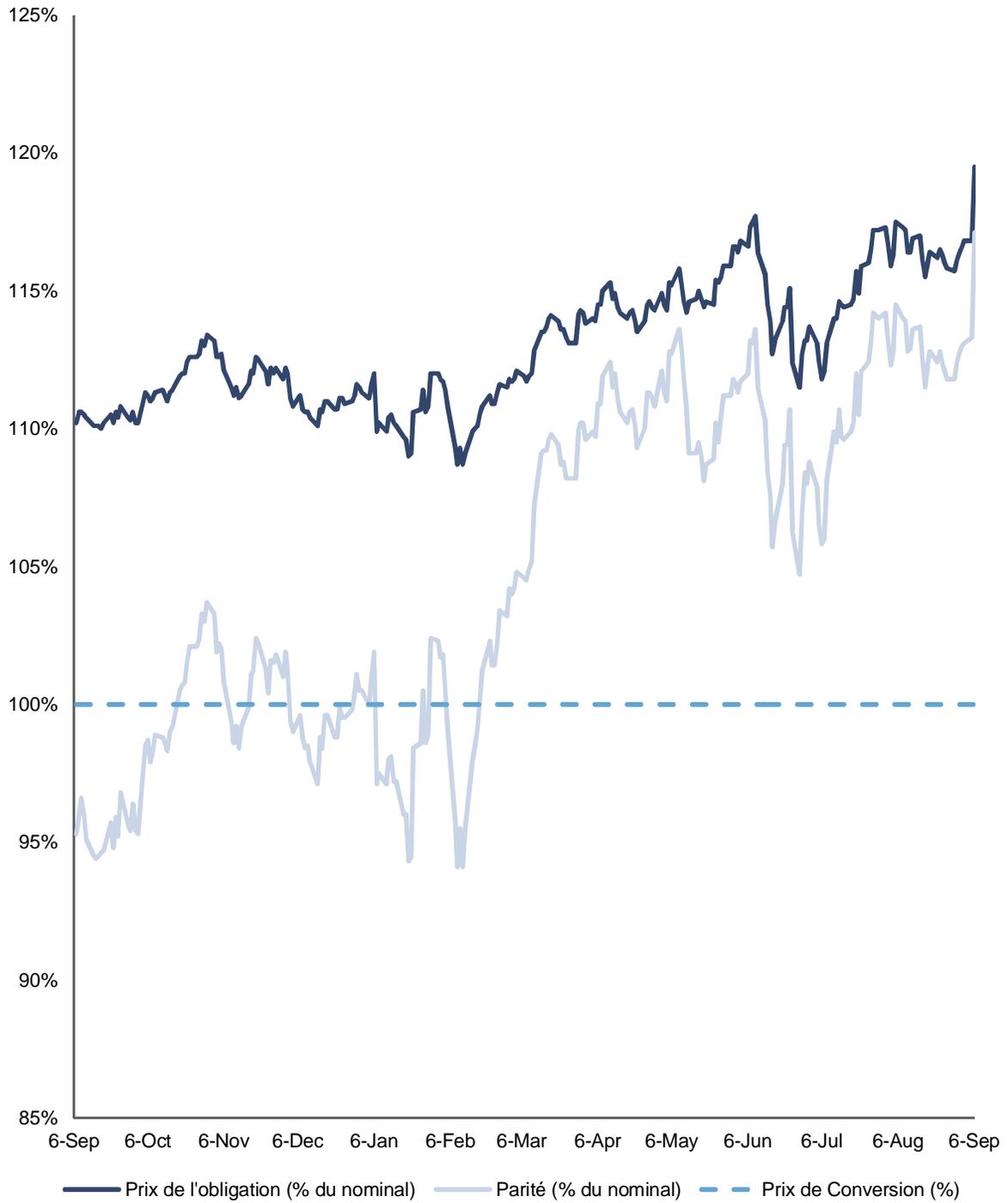
A la date du Prospectus, Cofinimmo détient 152.630 Obligations 2013, soit 8,65% des Obligations 2013 initialement émises.

Les Obligations 2013 existantes acquises par Cofinimmo sont détenues conformément aux Termes et Conditions des Obligations 2013. Cofinimmo n'a pas l'intention de revendre les Obligations 2013 qu'elle a acquises et les transférera à l'agent concerné en vue de leur annulation subséquente ensemble avec les Obligations 2013 apportées à l'Offre et au *Reverse Bookbuilding* Institutionnel.

En outre, l'Offrant acquerra 1.539.396 Obligations 2013 apportées dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui a eu lieu le 6 septembre 2016 et dont le règlement-livraison devrait prendre place le 16 septembre 2016.

7.4 Graphique de l'évolution du cours de bourse des Obligations 2013 au cours des douze (12) derniers mois

Pendant les douze (12) derniers mois précédant la date du Prospectus, les Obligations 2013 étaient négociées sur la Bourse du Luxembourg aux prix résumés ci-dessous.



Source: Bloomberg - 6 septembre 2016

7.5 Conformité aux prescrits de l'Article 3 de l'Arrêté Royal OPA

L'Offre respecte le prescrit de l'article 3 du Arrêté Royal OPA:

- Le Conseil a décidé le 5 septembre 2016 de racheter toutes les Obligations Cibles apportées à l'Offre.

Les fonds nécessaires pour payer le Prix de l'Offre total pour le nombre maximal des Obligations Cibles qui pourraient être apportées à l'Offre, augmentés des Intérêts Courus, sont disponibles sous la forme d'un crédit inconditionnel et irrévocable et leur disponibilité a été confirmée par KBC Bank NV.

- Les conditions de l'Offre sont conformes au droit applicable, en particulier la Loi OPA et l'Arrêté Royal OPA. Cofinimmo considère que ces conditions, notamment le Prix de l'Offre, sont telles qu'elles permettent de réaliser l'objectif souhaité.
- L'Offrant s'engage, pour sa part, à faire tous les efforts en vue de la réalisation effective de l'Offre, conformément aux conditions et procédures prévues dans ce Prospectus.
- La Banque-Guichet Centralisatrice centralisera, directement ou indirectement, la réception des Bulletins d'Acceptation, et procèdera au paiement du Prix de l'Offre.

L'Offre n'est soumise à aucune approbation réglementaire autre que l'approbation du Prospectus par la FSMA.

7.6 Caractéristiques de l'Offre

7.6.1 Nature de l'Offre

L'Offre est une offre publique d'achat volontaire et conditionnelle faite conformément aux articles 2 et suivants de l'Arrêté Royal OPA. Le Prix de l'Offre sera payé en espèces.

L'Offrant agit simultanément en tant qu'offrant et société cible aux fins de la Loi OPA.

7.6.2 Portée de l'Offre

L'Offre couvre 72.242 obligations convertibles à 2,00% venant à échéance le 20 juin 2018, émises par Cofinimmo le 20 juin 2013 et représentant 4,1% des Obligations 2013 initialement émises.

A la date de ce Prospectus, l'Offrant détient 8,65% des Obligations 2013 et 87,25% des Obligations 2013 lui ont été apportées de manière irrévocable dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui a eu lieu le 6 septembre 2016 et dont le règlement livraison devrait intervenir le 16 septembre 2016. L'Offre ne porte pas sur ces 95,9% d'Obligations 2013.

La décision de participer à l'Offre relève de la seule discrétion de chaque détenteur d'Obligations Cible.

Les Obligations Cibles ne peuvent pas faire l'objet d'une offre publique de reprise. En effet, les articles 42 à 44 de l'Arrêté Royal OPA qui régissent une offre publique de reprise ne sont d'application que si un offrant, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, possède 95 % du capital assorti de droits de vote et 95 % des titres avec droit de vote de la société visée. Or, en l'espèce, les Obligations Cibles ne font pas partie du capital de Cofinimmo et ne constituent pas des titres avec droit de vote de Cofinimmo.

7.6.3 Description des Obligations Cibles

Les Obligations Cibles sont des Obligations 2013.

Les Obligations 2013 (ISIN BE6254178062) ont été émises le 20 juin 2013 pour un montant total en principal de € 190.840.869,56. Elles ont été offertes pour souscription au public en Belgique par une allocation prioritaire aux actionnaires existants de Cofinimmo à la date de l'offre publique, suivant un placement privé aux investisseurs qualifiés.

L'offre publique a été faite sur la base d'un prospectus qui a été publié le 11 juin 2013. Les Termes et Conditions des Obligations 2013 sont inclus dans le présent Prospectus en **Annexe 1**.

Les Obligations 2013 portent intérêt à un taux de 2,00 pour cent (brut) par an, payable le 20 juin de chaque année. La date d'échéance des Obligations 2013 est le 20 juin 2018.

Les Obligations 2013 sont cotées sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.

7.7 Conditions de l'Offre

La réalisation de l'Offre est conditionnée au règlement-livraison de l'émission par Cofinimmo de 1.502.196 obligations convertibles à 0,1875% arrivant à échéance le 15 septembre 2021 par le biais d'une offre publique suivant un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés, i.e. l'Offre d'Obligations 2016. L'Offre deviendra inconditionnelle au moment du règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016. Le règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 devrait intervenir le 15 septembre 2016.

Cette condition est imposée exclusivement au bénéfice de l'Offrant, qui a le droit d'y renoncer. Si cette condition n'est pas remplie, l'Offrant annoncera sa décision de renoncer ou non à cette condition au plus tard au moment de l'annonce des résultats de l'Offre.

A la date du présent Prospectus, les Obligations 2016 ont déjà été placées (sous réserve de *claw-back*) par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés. L'offre publique en ce qui concerne l'allocation prioritaire a débuté le 7 septembre 2016 et se terminera le 9 septembre 2016.

HSBC, J.P. Morgan et la Société Générale agissent en tant que Joint Bookrunners de l'Offre d'Obligations 2016 (les "**Underwriters**"). Conformément à une convention de souscription conclue avec l'Offrant (la "**Convention de Souscription**") le 6 septembre 2016, chaque Underwriter s'est engagé conjointement (mais non solidairement), en son nom propre mais pour le compte des investisseurs, à l'égard de l'Offrant à souscrire pour le montant principal global des Obligations 2016 selon les proportions suivantes:

Underwriters	Engagement de Souscription (€)
HSBC Bank plc	87.728.246,40
J.P. Morgan Securities plc	87.728.246,40
Société Générale	43.864.123,20
Total	219.320.616,00

L'Offrant a accepté de rembourser aux Underwriters certains de leurs coûts supportés en rapport avec leur gestion de l'émission des Obligations 2016. Les Underwriters auront le droit dans certaines circonstances d'être libérés et déchargés de leurs obligations en vertu de la Convention de Souscription jusqu'au règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 (la "**Date du Closing**").

L'engagement des Underwriters de souscrire et livrer les Obligations 2016 est soumis à la réalisation de certaines conditions à la Date du Closing ou antérieurement à la Date du Closing, en ce compris:

- la réception de certains documents, en ce compris des opinions juridiques du conseil de l'Offrant et du conseil des Underwriters, certificats de closing, lettres de confort du commissaire de l'Offrant et la preuve de l'approbation du Prospectus par la FSMA;
- la signature du contrat d'agent conclu avec la Banque-Guichet Centralisatrice et la signature du contrat d'agent de calcul avec l'agent de calcul (*Calculation Agent*);
- qu'aucun impact négatif significatif n'ait eu lieu, depuis la conclusion de la Convention de Souscription, (i) sur les affaires, le cours des opérations, les propriétés, la position (financière ou autre) ou les perspectives de l'Offrant ou de l'Offrant et ses filiales prises dans leur ensemble et sur leurs investissements respectifs pris dans leur ensemble ou (ii) la capacité de l'Offrant à remplir toute obligation significative en vertu des Obligations Cibles, de l'Offre d'Obligations 2016, de l'Offre, du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, des conventions transactionnelles ou qui sont significatives d'une quelconque autre manière dans le cadre de l'Offre d'Obligations 2016, de l'Offre ou du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel;
- les déclarations et garanties de l'Offrant dans le cadre de la Convention de Souscription sont vraies et correctes;

pour autant toutefois, que les Underwriters puissent, à leur seule discrétion, renoncer à l'accomplissement de ces conditions.

La Convention de Souscription peut également être résiliée par les Underwriters jusqu'à la Date du Closing dans certaines circonstances décrites dans la Convention de Souscription, à savoir (en résumé):

- les déclarations et garanties de l'Offrant dans le cadre de la Convention de Souscription sont fausses ou incorrectes;
- une des conditions suspensives reprises dans la Convention de Souscription (telles que résumées ci-dessus) n'a pas été remplie par ou les Underwriters n'y ont pas renoncé à la Date du Closing;
- l'Offrant ne remplit pas une quelconque obligation qui lui incombe en vertu de la Convention de Souscription;
- la survenance d'un événement ayant un impact négatif significatif (tel que résumé dans les circonstances énumérées ci-dessus);
- certains changements dans les marchés financiers, dans les conditions monétaires nationales ou internationales, politiques, financières ou économiques, dans chaque cas, dans la mesure où un tel changement est de nature à préjudicier le succès de l'Offre d'Obligations 2016, de l'Offre ou du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel ou des transactions portant sur les Obligations 2016 sur le marché secondaire ou dont l'impact serait tel qu'il rendrait irréalisable de mettre les Obligations 2016 sur le marché ou de mettre en œuvre des contrats pour l'émission des Obligations 2016;
- la survenance d'un déclenchement ou escalade d'hostilités, des actes terroristes ou une autre catastrophe ou crise, dans chaque cas, dans la mesure où l'impact de ces derniers serait tel qu'il rendrait irréalisable de mettre les Obligations 2016 sur le marché, de forcer la souscription des Obligations 2016 ou de lancer l'Offre et le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel;

- les négociations sur tout titre de l'Offrant ont été suspendues ou significativement limitées par Euronext Bruxelles, ou les négociations ont été suspendues ou limitées de façon générale sur le New York Stock Exchange, le London Stock Exchange ou Euronext Bruxelles, ou une défaillance significative est survenue dans les services bancaires commerciaux ou systèmes de règlement -livraison ou de compensation dans certains pays;
- un moratoire général bancaire a été déclaré par certaines des autorités réglementaires nationales.

Le règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 ne peut prendre place s'il est mis fin à la Convention de Souscription au préalable. Lorsque le règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016 aura pris place, l'Offrant publiera un communiqué de presse et confirmera que l'Offre est devenue inconditionnelle.

7.8 Prix de l'Offre

7.8.1 Prix de l'Offre

Le Prix de l'Offre s'élève à €131,43 par Obligation Cible apportée. Le Prix de l'Offre total pour toutes les Obligations Cibles, qui sont sujettes à la présente Offre, s'élève à €9.494.766,06.

Le Prix de l'Offre prend en compte les intérêts relatifs aux Obligations Cibles courus entre la dernière date de paiement d'intérêts, à savoir le 20 juin 2016 et le jour du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, à savoir le 6 septembre 2016.

Afin de tenir compte du fait que le règlement-livraison de l'Offre intervient quelques jours après celui du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, l'Offrant versera par ailleurs aux détenteurs d'Obligations Cibles ayant apporté celles-ci à l'Offre - en plus du Prix de l'Offre - le montant des intérêts courus entre les deux règlements-livraisons, soit un montant de €0,04 brut pour chaque Obligation Cible, si la Date de Paiement est le 22 septembre 2016.

La partie du paiement perçue par les détenteurs d'Obligations Cibles apportant des Obligations Cibles à l'Offre qui correspond au montant des Intérêts Courus sera en principe soumise à un précompte mobilier de 27 % en Belgique, mais uniquement pour les détenteurs d'Obligations Cibles qui détiennent leurs Obligations Cibles sur un compte dit "Compte-N" dans le Système de clearing X/N de la BNB. Aucun précompte mobilier ne sera dû pour toute partie du paiement effectuée aux détenteurs d'Obligations Cibles qui qualifient pour détenir leurs Obligations Cibles sur un compte dit "Compte-X". Pour les détenteurs d'Obligations Cibles qui peuvent être qualifiés de personnes physiques résidentes belges ou de personnes morales résidentes belges, toute plus-value réalisée sur les Obligations Cibles est en outre réputée constituer un intérêt et sera donc soumise (également) au précompte mobilier de 27% (voir Section 8 (*Traitement fiscal de l'Offre*), ci-dessous).

Sur la base de ce qui précède, les détenteurs d'Obligations Cibles qui apportent leurs Obligations Cibles recevront le montant suivant par Obligation Cible apportée:

Obligations Cibles	Prix de l'Offre par Obligation Cible	Intérêts Courus	Précompte mobilier prélevé en Belgique sur le Prix de l'Offre et les Intérêts Courus ²
	€131,43	€0,04	€6,29

² Précompte tel que calculé pour les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales résidentes belges. Pour plus de précisions à ce sujet, voy. la Section 8 (*Traitement fiscal de l'Offre*).

Une justification du Prix de l'Offre est fournie à la Section 7.8.2 (*Justification du Prix de l'Offre*).

7.8.2 Justification du Prix de l'Offre

Afin de réaliser une opération d'offre publique de rachat réussie, les détenteurs d'Obligations Cibles devront être incités de façon adéquate à apporter leurs Obligations Cibles. Ceci est réalisé en offrant le cours de clôture vendeur du jour qui précède immédiatement le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel (i.e. valeur de marché), un ajustement pour le jour du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel (étant donné que cette date est la date effective à laquelle les investisseurs qualifiés apportent leurs Obligations Cibles) et une prime d'encouragement afin que les détenteurs d'Obligations Cibles apportent (i.e. en conséquence le Prix de l'Offre total est supérieur au prix applicable sur le marché).

Par conséquent, le Prix de l'Offre est constitué sur base de trois (3) composantes:

- le cours de clôture vendeur (*ask closing price*) des Obligations Cibles au 5 septembre 2016, à savoir le jour qui précède le lancement du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, i.e. la valeur de marché au comptant des Obligations Cibles (laquelle prendra en compte les intérêts courus entre le 20 juin 2016 et le 6 septembre 2016),
- la prime d'apport de 1,50%, afin d'encourager les détenteurs d'Obligations Cibles à les apporter, et
- Un ajustement basé sur la sensibilité des actions pour la différence entre le prix des actions ordinaires de l'Offrant au jour du lancement et le prix de closing au jour qui précède immédiatement le *Reverse Bookbuilding* Institutionnel.

L'ajustement basé sur la sensibilité des actions est effectué afin de refléter les variations attendues du prix de l'Obligation Cible au cours de la journée du 6 septembre 2016 (i.e. le jour du lancement du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel) étant donné que le cours de clôture vendeur (*ask closing price*) des Obligations Cibles du jour qui précède est utilisé comme prix de référence. En effet, toute variation du prix de l'action ordinaire de Cofinimmo au jour du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel aura un impact sur le prix des Obligations Cibles et l'ajustement envisagé dans le Prix de l'Offre a pour but de compenser les détenteurs d'Obligations Cibles pour cet impact.

7.9 Calendrier Prévisionnel

Ce calendrier est donné à titre indicatif et est dès lors sujet à des changements éventuels. En cas de modification du calendrier, l'Offrant en informera les investisseurs au moyen d'un communiqué de presse.

Evènement	Date prévue
Annonce du lancement du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel et de l'intention de lancer l'Offre	6 septembre 2016
Placement institutionnel de l'Offre d'Obligations 2016	6 septembre 2016
<i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016
Annonce des résultats du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	6 septembre 2016
Dépôt de l'avis d'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle conformément à	7 septembre 2016

l'article 5 de l'Arrêté Royal OPA pour l'Offre

Approbation par la FSMA du Prospectus et du Mémoire en Réponse de l'Offre	8 septembre 2016
Publication du Prospectus (en ce compris le Mémoire en Réponse) de l'Offre	9 septembre 2016
Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre	9 septembre 2016
Règlement-livraison de l'Offre d'Obligations 2016	15 septembre 2016
Fin de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre	15 septembre 2016
Règlement-livraison du <i>Reverse Bookbuilding</i> Institutionnel	16 septembre 2016
Date de publication des résultats de l'Offre	16 septembre 2016
Date de Paiement de l'Offre (i.e. règlement-livraison)	22 septembre 2016

7.10 Période d'Acceptation Initiale

La Période d'Acceptation Initiale pour l'Offre débutera à 9h00 CEST le 9 septembre 2016 et se terminera à 16h00 CEST le 15 septembre 2016.

7.11 Réouverture de l'Offre

7.11.1 Option de Remboursement Anticipé

Conformément à la Condition 6.5.2 des Termes et Conditions des Obligations 2013, l'Offrant peut rembourser à tout moment (dans son intégralité mais pas partiellement) les Obligations 2013 à leur montant en principal, avec les intérêts courus et non encore payés jusqu'à cette date (cette dernière étant exclue) si, moyennant un préavis préalable y afférant, des conversions ou rachats (et annulations correspondantes) ont été effectués pour 85 pour cent ou plus du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises (l'"**Option de Remboursement Anticipé**").

A l'issue du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui est prévu le 16 septembre 2016, l'Offrant détiendra 95,9 % des Obligations 2013 initialement émises. L'Offrant annonce dès lors qu'il fera usage de l'Option de Remboursement Anticipé, dans la mesure où l'Offrant a la certitude qu'il détiendra plus de 85 pour cent du montant en principal des Obligations 2013 initialement émises à l'issue de l'Offre.

Suite à la mise en œuvre de l'Option de Remboursement Anticipé, l'Offrant a l'intention de demander la radiation des Obligations 2013 de la Bourse de Luxembourg.

7.11.2 Réouverture volontaire de l'Offre

L'Offrant se réserve le droit de rouvrir l'Offre, à sa discrétion, et aux mêmes termes et conditions, après la publication des résultats de l'Offre pour ce qui concerne la Période d'Acceptation Initiale.

La durée totale de la Période d'Acceptation Initiale et de l'éventuelle réouverture volontaire de l'Offre ne peut en aucun cas être supérieure à 10 semaines.

7.12 Acceptation de l'Offre et paiement

7.12.1 Procédure d'acceptation de l'Offre

- Informations générales

Les Obligataires peuvent accepter l'Offre en soumettant le bulletin d'acceptation utilisé habituellement par leur intermédiaire financier ou, à défaut, le Bulletin d'Acceptation figurant en **Annexe 3** dûment complété et signé en deux (2) exemplaires.

En respectant les procédures visées ci-dessous, le détenteur concerné d'Obligations Cibles sera considéré comme déclarant et garantissant qu'à la date de l'acceptation de l'Offre et à la Date de Paiement :

- il n'est pas situé aux Etats-Unis et qu'il ne participe pas à l'Offre depuis les Etats-Unis et qu'il est ni un agent, un fiduciaire ou tout autre intermédiaire agissant sur une base non-discretionnaire pour un mandant lui donnant des instructions depuis les Etats-Unis, et
- il est (i) soit situé en Belgique, soit (ii) situé dans un autre Etat membre de l'Espace Economique Européen et est un "investisseur qualifié" tel que défini à l'article 2(1)(e) de la Directive Prospectus et autrement autorisé à accepter l'Offre dans pareil état membre, et
- n'est pas une personne, et n'est pas détenu directement ou indirectement ou contrôlé par une personne, qui est la cible d'une sanction économique américaine (en ce compris celles administrées ou mises en œuvre par l'*U.S. Department of Treasury's Office of Foreign Assets Control* (OFAC), l'*U.S. Department of Commerce*, ou l'*U.S. Department of State*) ou de sanctions similaires imposées par le Conseil de Sécurité des Nations Unies, l'Union Européenne, la Belgique, la Suisse, le Royaume-Uni ou par toute autre autorité de sanctions internationales ou multinationales ou autrement interdit en vertu du droit belge ou suisse (collectivement les "**Sanctions**") ou situé, organisé ou résident dans un pays ou territoire qui est sujet à des Sanctions.

Si un Obligataire n'est pas en mesure de donner une telle déclaration, ce dernier devra en avvertir immédiatement la Banque-Guichet Centralisatrice.

Le Bulletin d'Acceptation dûment complété et signé peut être déposé gratuitement aux guichets de la Banque-Guichet Centralisatrice avant 16 heures CEST le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, ou, le cas échéant, de(s) (la) Période(s) d'Acceptation subséquente(s) d'une réouverture de l'Offre. En fonction des procédures de l'institution financière concernée, les Obligations Cibles auxquelles le Bulletin d'Acceptation a trait peuvent être bloquées vers un autre compte. Par conséquent, l'Obligataire peut ne plus être apte à transférer de telles Obligations Cibles (à moins qu'il n'ait et jusqu'à ce qu'il ait retiré son acceptation) (voir également Section 7.12 (*Acceptation de l'Offre et paiement*)).

Si des détenteurs d'Obligations Cibles décident de soumettre leur acceptation auprès d'un autre intermédiaire financier, ils sont invités à vérifier les coûts et frais que cet intermédiaire financier peut leur facturer et qu'ils devront supporter. Ces intermédiaires financiers doivent, en tout état de cause et si tel est le cas, respecter la procédure décrite dans ce Prospectus (en ce compris les délais) et veiller à remettre à la Banque-Guichet Centralisatrice le Bulletin d'Acceptation figurant en **Annexe 3** dûment complété de manière consolidée pour l'ensemble des détenteurs d'Obligations Cibles qui leur ont soumis leur acceptation. Le fait pour un intermédiaire financier d'accepter l'Offre selon les procédures électroniques applicables d'Euroclear ou de Clearstream, Luxembourg lorsque celles-ci sont disponibles ne l'exonère pas de soumettre également le bulletin d'acceptation selon la procédure décrite ci-dessus.

Par ailleurs, chaque détenteur d'Obligations Cibles qui accepte l'Offre devra respecter les procédures y afférentes de son intermédiaire financier (en ce compris, le cas échéant, toute instruction de blocage requise par cet intermédiaire financier en relation avec les Obligations Cibles apportées à l'Offre). En raison de ces procédures, un détenteur d'Obligations Cibles peut ne plus être apte à transférer ses Obligations Cibles (à moins que et jusqu'à ce qu'il ou elle ait retiré son acceptation (voir Section 7.12.2 (*Retrait de l'acceptation*) ci-dessous)).

Les Obligataires qui ont apporté leurs Obligations Cibles dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel ne doivent pas remplir ces formalités d'apport, étant donné que leurs Obligations 2013 sont irrévocablement apportées à l'Offrant dans le cadre d'un processus différent de l'Offre.

- Information pratique complémentaire

Les Obligataires détenant des Obligations Cibles sous forme dématérialisée (détenues sur un compte-titres), sont invités à demander à leur intermédiaire financier de transférer les Obligations Cibles concernées à la Banque-Guichet Centralisatrice à la Date de Paiement. Les intermédiaires financiers sont tenus de transférer les Obligations Cibles apportées sur le compte de la Banque-Guichet Centralisatrice.

- Propriété des Obligations Cibles

Les Obligataires apportant leurs Obligations Cibles déclarent et garantissent (i) qu'ils sont les propriétaires légaux des Obligations Cibles apportées; (ii) qu'ils ont le pouvoir et la capacité requis pour accepter l'Offre; et (iii) que les Obligations Cibles sont quittes et libres de toute sûreté, gage ou autre charge.

Lorsque les Obligations Cibles sont la propriété de plusieurs personnes, font l'objet d'un usufruit, d'un gage ou d'une autre sûreté, le Bulletin d'Acceptation doit être signé par les différentes personnes concernées (selon le cas, les différents co-propriétaires, nu-propriétaire et usufruitier, propriétaire et créanciers gagistes ou bénéficiaire de la sûreté). Lorsque les Obligations Cibles font l'objet d'une réclamation ou d'un intérêt, tous les bénéficiaires d'une telle réclamation ou d'un tel intérêt sont tenus de compléter et signer conjointement le Bulletin d'Acceptation et de céder de manière irrévocable et inconditionnelle ladite réclamation ou ledit intérêt.

7.12.2 *Retrait de l'acceptation*

Conformément à l'article 25, 1° de l'Arrêté Royal OPA, les Obligataires qui, dans le cadre de l'Offre, ont donné leur acceptation, peuvent toujours retirer celle-ci pendant la Période d'Acceptation Initiale.

Pour que le retrait d'une acceptation soit valable, il doit être directement notifié à l'intermédiaire financier auprès duquel ce détenteur d'Obligations Cibles a soumis son Bulletin d'Acceptation, par écrit et avant la fin de la Période d'Acceptation Initiale, en précisant le nombre d'Obligations Cibles pour lequel l'acceptation est retirée. Dans le cas où le détenteur d'Obligations notifie son retrait à un intermédiaire financier qui n'est pas la Banque-Guichet Centralisatrice, cet intermédiaire financier est responsable et a l'obligation d'informer promptement la Banque-Guichet Centralisatrice du retrait. Cette notification doit être faite au plus tard à 16 heures CEST le 15 septembre 2016 (pour la Période d'Acceptation Initiale) ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans la notification et/ou le communiqué de presse concerné(e).

En cas de réouverture de l'Offre, seuls les Obligataires ayant apportés leurs Obligations Cibles durant cette réouverture peuvent retirer leur acceptation durant la Période d'Acceptation subséquente.

Les apports d'Obligations 2013 dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel sont à présent irrévocables, de sorte qu'ils ne peuvent plus être retirés.

7.13 Annonce des résultats

Conformément à l'article 32 de l'Arrêté Royal OPA, Cofinimmo communiquera, dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrables à compter de la clôture de la Période d'Acceptation Initiale, les résultats de l'Offre, ainsi que le nombre d'Obligations 2013 que Cofinimmo détient à la suite de l'Offre. Cette communication se fera par voie de communiqué de presse publié sur les sites internet de la Banque-Guichet Centralisatrice (www.kbc.be/cofinimmo) et de Cofinimmo (www.cofinimmo.com).

7.14 Paiement d'une contrepartie

Cofinimmo paiera le Prix de l'Offre et les Intérêts Courus aux Obligataires ayant valablement apporté leurs Obligations Cibles pendant la Période d'Acceptation Initiale, à la Date de Paiement, laquelle devrait prendre place le ou aux alentours du 22 septembre 2016 (soit 5 Jours Ouvrables suivant la fin de la Période d'Acceptation Initiale).

Le Prix de l'Offre devra être payé aux Obligataires qui ont valablement accepté l'Offre, sans condition ou restriction, par le biais d'un virement sur le compte bancaire spécifié par l'Obligataire dans son Bulletin d'Acceptation.

L'Offrant supportera la taxe sur les opérations de bourse. Voir Section 8 (*Traitement fiscal de l'Offre*) pour de plus amples détails. La Banque-Guichet Centralisatrice ne devrait facturer aux Obligataires aucune commission, indemnité ou autre frais dans le cadre de l'Offre. Les Obligataires enregistrant leur acceptation auprès d'un établissement financier autre que la Banque-Guichet Centralisatrice sont invités à se renseigner sur les frais qu'ils devraient supporter dans le cadre de l'Offre.

Le risque lié aux Obligations Cibles ainsi que la propriété des Obligations Cibles valablement apportées pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou toute(s) Période(s) d'Acceptation subséquente(s)) sont transférés à Cofinimmo à la Date de Paiement, au moment du paiement du Prix de l'Offre et des Intérêts Courus par la Banque-Guichet Centralisatrice au nom de Cofinimmo (à savoir au moment où le compte de Cofinimmo est débité à ces fins).

7.15 Augmentation subséquente du Prix de l'Offre

Dans l'hypothèse d'une augmentation par l'Offrant de la contrepartie proposée dans le cadre de l'Offre avant la fin de la Période d'Acceptation Initiale, la Période d'Acceptation sera prolongée en vertu de l'article 35, 3 de l'Arrêté Royal OPA. Les détenteurs d'Obligations Cibles qui ont déjà apporté leurs Obligations Cibles à l'Offre percevront la différence en contrepartie proposée par l'Offrant. Les Obligataires institutionnels qui ont apporté leurs Obligations 2013 dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel bénéficieront également de cette augmentation.

A cet égard, l'Offrant s'engage à respecter l'article 45 de l'Arrête Royal OPA ainsi que la doctrine de la FSMA en ce qui concerne la notion de "prix plafond dynamique" telle qu'exposée dans son rapport annuel de 2013 et 2015³.

7.16 Contre-offre

En cas de contre-offre régulière et favorable, les détenteurs d'Obligations Cibles qui ont apporté leurs Obligations Cibles antérieurement à la contre-offre ne seront plus liés par cet apport.

³ Voyez le rapport annuel 2013 de la FSMA, p.103 à 104 et le rapport annuel 2015 de la FSMA, p. 101.

7.17 Autres aspects de l'Offre

Le Prix de l'Offre s'élève à €131,43 par Obligation Cible. Le montant maximum des fonds requis pour acheter les Obligations Cibles apportées à l'Offre s'élève à €9.494.866,06

Les fonds nécessaires pour payer le Prix de l'Offre total pour le nombre maximum des Obligations Cibles qui pourraient être apportées à l'Offre sont disponibles sous la forme d'un crédit inconditionnel et irrévocable et leur disponibilité a été confirmée par KBC Bank NV.

Si l'Offrant détient l'intégralité des Obligations Cibles à l'issue de l'Offre, le ratio d'endettement consolidé de l'Offrant sera porté à 42,46% contre 42,09% au 30 juin 2016, tenant compte de l'Offre d'Obligations 2016, à concurrence de 220.000.000 EUR.

L'impact de l'Offre, selon les conditions décrites dans le Prospectus, sur le compte de résultats 2016 de l'Offrant, est estimé à environ 13 millions EUR. Ce montant estimé à la date du Prospectus sera comptabilisé en IAS 39 et comprend, d'une part, un montant prévisionnel de 8 millions EUR de variation de juste valeur entre le 1 janvier 2016 et le règlement-livraison des Obligations Cibles (càd la Date de Paiement) et, d'autre part, un montant prévisionnel de 5 millions EUR de coûts relatifs à l'Offre.

Quant à l'Offre d'Obligations 2016, telle que décrite dans la note d'opération, l'impact sur le compte de résultats 2016 de l'Offrant est estimé à environ 1 million EUR de réduction des charges financières de la société.

7.18 Conventions susceptibles d'avoir une incidence substantielle sur l'évaluation de l'Offre, son déroulement et son issue

Une convention de souscription a été conclue entre l'Offrant et HSBC, J.P. Morgan et la Société Générale le 6 septembre 2016 dans le cadre de l'Offre d'Obligations 2016. Pour plus de détails sur cette convention et son impact sur l'Offre, voir Section 7.7 (*Conditions de l'Offre*).

A la connaissance de l'Offrant, aucune autre convention n'est susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'évaluation de l'Offre, son déroulement et son issue à la date du Prospectus.

7.19 Frais liés à l'apport des Obligations Cibles à l'Offre

Cofinimmo ne prend pas en charge les frais éventuellement imputés par les intermédiaires financiers autres que la Banque-Guichet Centralisatrice, auprès desquels les Obligataires entreprendraient les formalités d'acceptation. Si les Bulletins d'Acceptation sont déposés par les Obligataires auprès de la Banque-Guichet Centralisatrice, aucun frais ne leur seront facturés au titre de l'acceptation de l'Offre. Les Obligataires sont donc invités à s'informer auprès de leur établissement financier afin de connaître les frais et coûts qui pourraient leur être imputés et qu'ils pourraient devoir supporter dans le cadre de l'Offre.

8. TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE

Les informations qui suivent ne prétendent pas décrire toutes les implications fiscales liées à l'Offre et ne tiennent pas compte des circonstances propres à chaque Obligataire, lequel peut être soumis à des règles particulières (telles que les établissements de crédit, les entreprises d'assurances, les organismes de placement collectif, les courtiers en titres ou en devises, et les personnes qui détiennent des Obligations Cibles dans le cadre de position liées à des ordres liés ("straddle"), à une opération de cession-rétrocession, à une opération de conversion, à une opération hybride ou à toute autre opération financière intégrée) ou à des législations fiscales de pays autres que la Belgique. Les informations incluses dans la présente Section sont basées sur la législation et les pratiques en vigueur en Belgique à la date du Prospectus. Cette législation et ces pratiques sont susceptibles de modifications, le cas échéant, avec effet rétroactif.

Les informations qui suivent ne constituent pas une recommandation ou un conseil fiscal ou juridique. Il est recommandé aux Obligataires de consulter leur propres conseillers fiscaux quant aux conséquences fiscales susceptibles de résulter de l'acceptation de l'Offre eu égard à leur situation spécifique.

8.1 Précompte mobilier belge

La partie du paiement perçue par les Obligataires apportant des Obligations Cibles à l'Offre qui correspond au montant des Intérêts Courus (et, selon le cas, la plus-value réalisée sur les Obligations Cibles par les personnes physiques résidentes belges et par les personnes morales résidentes belge; voir ci-dessous) sera en principe soumise au précompte mobilier de 27 % en Belgique, mais uniquement pour les Obligataires qui détiennent leurs Obligations Cibles sur un compte dit "Compte-N" dans le Système de clearing X/N de la BNB. Aucun précompte mobilier ne sera dû pour toute partie du paiement effectuée aux Obligataires qui sont en droit de détenir leurs Obligations Cibles sur un compte dit "Compte-X".

8.2 Taxation sur les revenus et plus-values en Belgique

Pour les besoins de la présente synthèse, un investisseur résident belge est (i) une personne physique soumise à l'impôt belge des personnes physiques (à savoir, une personne physique ayant en Belgique son domicile ou le siège de sa fortune, ou encore une personne physique assimilée à un résident conformément au droit fiscal belge), (ii) une société soumise à l'impôt des sociétés belge (à savoir, une société ayant son siège social, son principal établissement, son siège de direction ou d'administration en Belgique), (iii) une organisation de financement de pensions soumise à l'impôt des sociétés belge (à savoir un fond de pension belge constitué sous la forme d'un organisme de financement de pensions (OFP), au sens de l'Article 8 de la Loi du 27 octobre 2006, ou (iv) une personne morale soumise à l'impôt belge des personnes morales (à savoir, une personne morale autre qu'une société soumise à l'impôt belge des sociétés ayant son siège social, son principal établissement, son siège de direction ou d'administration en Belgique).

Un non-résident belge désigne toute personne n'ayant pas la qualité de résident belge.

8.2.1 Personnes physiques résidentes en Belgique

Pour les personnes physiques résidentes belges qui détiennent des Obligations Cibles à titre de placement privé, le paiement du précompte mobilier de 27 % mentionné ci-dessus est libératoire de tout charge fiscale pour ce qui est de la partie du paiement perçue qui correspond aux Intérêts Courus.

Les intéressés peuvent néanmoins choisir de déclarer ce montant d'intérêts dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, auquel les paiements d'intérêts seront normalement taxés à un taux de 27 pour cent, majoré des additionnels communaux. Si le paiement d'intérêts est déclaré, le précompte mobilier retenu par la BNB peut être crédité et éventuellement remboursé dans la mesure où il excède l'impôt dû.

En outre, toute plus-value réalisée par une personne physique résidente belge sur l'apport d'Obligations Cibles à l'Offre, est réputée constituer un intérêt et est, par conséquent, soumise au précompte mobilier de 27% dont question ci-dessus. Pour les besoins de la présente section, une plus-value doit être comprise comme la différence positive entre le Prix de l'Offre et le montant principal des Obligations Cibles (i.e. leur prix d'émission s'élevant à €108,17). Les moins-values sont en principe non déductibles.

8.2.2 Sociétés résidentes belges

Les détenteurs d'Obligations Cibles qui sont des sociétés résidentes belges seront soumis à l'impôt des sociétés belge pour les Intérêts Courus ainsi que pour la plus-value réalisée sur l'apport d'Obligations Cibles à l'Offre.

Les moins-values (s'il y en a) sont en principe déductibles.

8.2.3 OFPs résidents belges

Pour les OFPs, les revenus d'intérêts sont en général exonérés d'imposition et, donc, la portion du paiement perçue qui correspond aux Intérêts Courus devrait être exonérée d'imposition. Tout précompte mobilier retenu à la source (parce que les Obligations Cibles ne sont pas détenues sur un Compte-X), peut être imputé sur l'impôt des sociétés dû, sous réserve de certaines limitations, et est remboursable dans la mesure où il excède l'impôt des sociétés effectivement dû.

Toute plus-value réalisée par un OFP sur l'apport d'Obligations Cibles à l'Offre est en règle générale exonérée de l'impôt des sociétés belge. Les moins-values encourues (s'il y en a) ne sont en principe pas déductibles.

8.2.4 Autres personnes morales résidentes belges soumises à l'impôt des personnes morales belges

Pour les contribuables soumis à l'impôt des personnes morales belge, tout précompte mobilier belge retenu à la source sur le montant des Intérêts Courus est en principe libératoire de l'impôt des personnes morales.

Si aucun précompte mobilier n'a été retenu à la source (parce que les personnes morales résidentes belges concernées détiennent leurs Obligations Cibles sur un Compte-X), elles sont tenues de payer elles-mêmes le montant du précompte mobilier sur les Intérêts Courus.

Pour ces détenteurs d'Obligations Cibles, il y a toutefois lieu de souligner que toute plus-value réalisée sur l'apport d'Obligations Cibles à l'Offre est réputée constituer un intérêt et est, par conséquent, soumise au précompte mobilier de 27% dont question ci-dessus. Pour les besoins de la présente section, une plus-value doit être comprise comme la différence positive entre le Prix de l'Offre et le montant principal des Obligations Cibles (i.e. leur prix d'émission s'élevant à €108,17). Les moins-values sont en principe non déductibles.

8.2.5 Non-résidents

Les détenteurs d'Obligations Cibles considérés comme non-résidents belges à des fins fiscales belges, qui ne détiennent pas les Obligations Cibles via un établissement belge et qui n'ont pas investi les Obligations Cibles dans une activité professionnelle en Belgique, ne seront pas soumis à l'impôt sur les revenus ou plus-values belge (sauf, selon le cas, sous la forme de précompte mobilier si les Obligations Cibles ne sont pas détenues sur un Compte-X) pour l'unique raison de l'apport des Obligations Cibles à l'Offre.

8.3 Taxes sur les opérations de bourse

L'apport d'Obligations Cibles à l'Offre sera soumis à une taxe sur les opérations de bourse en Belgique s'il est effectué en Belgique par un intermédiaire professionnel. Le taux applicable pour ces ventes et rachats est de 0,09 pour cent. Une taxe distincte sera due par chaque partie participant à la transaction, i.e. le vendeur (le cédant) et l'acheteur (le cessionnaire), toutes deux perçues par l'intermédiaire professionnel. Le montant de cette taxe sur les opérations de bourse est toutefois plafonné à 650 EUR par transaction et par partie.

Toutefois, les taxes dont il est fait référence ci-dessus ne seront pas dues par des personnes exemptées agissant pour leur propre compte, en ce compris les investisseurs qui ne sont pas des résidents belges pour autant qu'ils transmettent un *affidavit* à l'intermédiaire financier en Belgique, confirmant leur statut de non-résident et certains investisseurs institutionnels belges, tels que définis à l'article 126/1,2° du Code des droits et taxes divers.

Dans le contexte de l'Offre, l'Offrant supportera la taxe belge sur les opérations de bourse due par les détenteurs d'Obligations Cibles qui apportent leurs Obligations Cibles à l'Offrant.

ANNEXE 1 - TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS 2013

[Voir document distinct]

ANNEXE 2 - MEMOIRE EN REPONSE



Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles
BE 0426.184.049 RPM Bruxelles
Société anonyme
et société immobilière réglementée (SIR)
constituée conformément au droit belge

Mémoire en réponse portant sur l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle rémunérée en espèces faite par Cofinimmo SA/NV pour 72.242 obligations convertibles à 2,00% arrivant à échéance le 20 juin 2018 et émises par elle le 20 juin 2013

Introduction

Ce mémoire en réponse (le "**Mémoire en Réponse**") a été préparé par le conseil d'administration de Cofinimmo SA/NV (la "**Société**") en rapport avec l'Offre (telle que définie ci-dessous) conformément à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, tel qu'amendé (l'"**Arrêté Royal OPA**").

L'Offre

Cofinimmo SA/NV est une société anonyme et une société immobilière réglementée (SIR) constituée sous le droit belge, ayant son siège social Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (Bruxelles) sous le numéro 0426.184.049.

La Société fait un offre publique d'achat volontaire et conditionnelle (l'"**Offre**") afin d'acquérir pour un montant maximum de 9.494.766,06 EUR, 72.242 obligations convertibles à 2,00% arrivant à échéance le 20 juin 2018 et émises par elle le 20 juin 2013 (les "**Obligations 2013**"), dans la mesure où elle ne les détient pas déjà. A cet effet, la Société a rédigé un prospectus.

La Société agit simultanément en qualité d'offrant et de société cible pour les besoins de la Loi OPA.

A la date de ce Mémoire en Réponse, des Obligations 2013 pour un montant en principal total de 174,3 millions d'euros (représentant 91,35% des Obligations 2013 initialement émises) sont encore en circulation et ne sont pas détenues par la Société. 1.539.396 Obligations 2013 (soit 87,25% de l'émission initiale) ont été apportées à la Société dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel ouvert aux obligataires - investisseurs qualifiés - qui s'est tenu le 6 septembre 2016 et dont le règlement-livraison prendra en principe place le 16 septembre 2016. L'Offre porte sur les 72.242 Obligations 2013 qui ne sont pas encore détenues par la Société et pour lesquelles aucun apport n'a été effectué dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel (les "**Obligations Cibles**").

Le prix offert s'élève à €131,43 par Obligation Cible. En outre, la Société paiera à la date du paiement de l'Offre (la "**Date de Paiement**") les intérêts relatifs aux Obligations Cibles courus entre la date du règlement-livraison du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel, à savoir le 16 septembre 2016, et la Date de Paiement, c'est-à-dire €0,04 brut pour chaque Obligation Cible, si la Date de Paiement est le 22 septembre 2016 (ces intérêts étant ci-après désignés comme les "**Intérêts Courus**").

La partie du paiement perçue par les détenteurs d'Obligations Cibles apportant des Obligations Cibles à l'Offre qui correspond au montant des Intérêts Courus sera en principe soumise au précompte mobilier de 27% en Belgique, mais uniquement pour les détenteurs d'Obligations Cibles qui détiennent celles-ci sur un compte dit "Compte-N" dans le Système de clearing X/N de la Banque Nationale de Belgique. Aucun précompte mobilier ne sera dû sur tout ou partie du paiement effectué aux détenteurs d'Obligations Cibles qui détiennent leurs Obligations Cibles sur un compte dit "Compte-X". Pour les détenteurs d'Obligations Cibles qui sont des personnes physiques résidentes belges ou des personnes morales résidentes belges, toute plus-value réalisée sur les Obligations Cibles est en outre réputée constituer un intérêt et sera (donc) soumise (également) au précompte mobilier de 27% pour cent.

Décision du conseil d'administration

Le lancement de l'Offre a été approuvé par le conseil d'administration de Cofinimmo lors de sa réunion du 5 septembre 2016, durant laquelle le conseil d'administration a également donné procuration à deux membres du comité de direction, agissant conjointement avec pouvoir de subdélégation pour finaliser et approuver les termes de la documentation et tout autre document lié ou auxiliaire requis dans le cadre de l'Offre, en ce compris ce Mémoire en Réponse.

Ce Mémoire en Réponse a été complété conformément à la délégation de pouvoirs sur base de l'information communiquée par les membres du conseil, sous réserve de l'approbation par l'Autorité des services et marchés financiers (*Belgian Financial Services and Markets Authority/Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten*) (la "FSMA").

Approbation par la FSMA

La version française de ce Mémoire en Réponse a été approuvée par la FSMA conformément à l'article 28 de la Loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, telle qu'amendée (la "**Loi OPA**"). Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ni de la qualité de l'Offre.

Ce Mémoire en Réponse est également disponible en néerlandais et en anglais. La Société est responsable pour la concordance entre les versions française, néerlandaise et anglaise de ce Mémoire en Réponse. Dans le cadre de l'Offre, en cas d'incohérences entre les différentes versions linguistiques, la version française prévaudra.

Personne responsable

Conformément à l'article 29, §1 et §2 de la Loi OPA, la Société, représentée par son conseil d'administration, est responsable de l'information contenue dans ce Mémoire en Réponse. La Société, représentée par son conseil d'administration, déclare qu'à sa connaissance, les données dans ce Mémoire en Réponse sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nouveau fait important

L'information contenue dans ce Mémoire en Réponse est exacte au jour du Mémoire en Réponse.

Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Mémoire en Réponse, qui est de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et survient ou est constaté entre l'approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA et la clôture de la Période d'Acceptation de l'Offre, qui devrait avoir lieu le 15 septembre 2016, doit être mentionné dans un supplément à ce Mémoire en Réponse qui sera approuvé par la FSMA et publié conformément aux lois et règlements applicables.

Déclaration d'intention

A la date de ce Mémoire en Réponse, aucun des administrateurs ni des actionnaires qu'ils représentent ne détient d'Obligations Cibles.

ANNEXE 3 - BULLETIN D'ACCEPTATION

A:

Banque-Guichet Centralisatrice
KBC Bank NV
Avenue du Port 12
1080 Brussels
Belgique
Email: bosecuritisation@kbc.be
A l'attention de: BO Securitisation

Bulletin d'Acceptation portant sur l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle rémunérée en espèces faite par Cofinimmo SA/NV pour 72.242 obligations convertibles à 2,00% arrivant à échéance le 20 juin 2018 et émises par elle le 20 juin 2013

Ce Bulletin d'Acceptation porte sur l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle rémunérée en espèces (l' "**Offre**") faite par Cofinimmo SA/NV (l' "**Offrant**") afin d'acquérir pour un montant total de maximum €9.494.766,06, 72.242 obligations convertibles à 2,00%, arrivant à échéance le 20 juin 2018 et émises par elle le 20 juin 2013 (à l'exclusion des obligations convertibles qui ont été apportées dans le cadre du *Reverse Bookbuilding* Institutionnel qui a pris place le 6 septembre 2016) (les "**Obligations Cibles**"). Les termes utilisées dans ce Bulletin d'Acceptation et qui ne sont pas définis par ailleurs ont le sens qui leur est conféré par le prospectus daté du 8 septembre 2016, qui a été préparé par l'Offrant en relation avec l'Offre et qui pourra le cas échéant faire l'objet d'un supplément (le "**Prospectus**").

Je, soussigné:

Nom (*nom prénom ou dénomination*): _____
Adresse (*adresse complète*): _____
Email: _____
Tel: _____
Fax: _____

Déclare ce qui suit:

- (1) Je confirme avoir lu et accepté les termes et conditions de l'Offre décrites dans le Prospectus.
- (2) J'apporte par la présente à l'Offrant (*nombre*) _____ Obligations Cibles (chaque Obligation Cible ayant un montant en principal de €108,17), que je détiens en pleine propriété, conformément aux termes et conditions de l'Offre décrits dans le Prospectus, pour un prix en espèces consistant en le Prix de l'Offre:

Montant total en principal des Obligations Cibles apportées: € _____

- (3) Je confirme par la présente que les Obligations Cibles détenues dans le système X/N sur le compte titres auquel il est fait référence ci-dessous peuvent être bloquées sur le compte titres de l'intermédiaire financier concerné lorsque les Obligations Cibles sont détenues conformément aux procédures applicables de l'intermédiaire financier concerné, immédiatement après avoir rempli ce Bulletin d'Acceptation et, à la Date de Paiement, seront transférées sur le compte-titres de KBC Bank NV (en sa qualité de Banque-Guichet Centralisatrice) dans le système X/N sur la base d'une livraison contre paiement.

Détails du compte où les Obligations Cibles sont détenues dans le système X/N :

• ID du Participant: _____

- Compte-titres: _____
- Agent Expéditeur (BIC/Swift Code): _____

Détails du compte de la Banque-Guichet Centralisatrice

- Agent Réceptionnaire: KREDBEBBXXX (participant 0401)
- Isin: BE6254178062

Je comprends que le Bulletin d'Acceptation sera valable dès réception par la Banque-Guichet Centralisatrice des Obligations Cibles concernées sur son compte-titres auprès de la BNB.

- (4) Je demande par la présente qu'à la Date de Paiement, le Prix de l'Offre et les Intérêts Courus pour les Obligations Cibles qui auront été acceptées dans l'Offre soient crédités sur mon compte comme suit:
- IBAN:
 - BIC/Swift Code:
 - Nom du compte:
 - Banque:
- (5) Les Obligations Cibles auxquelles il est fait référence à la section 2 sont transférées à l'Offrant conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus.
- (6) Je reconnais que le Bulletin d'Acceptation ne sera valable que pour autant qu'il ait dûment été complété dans son intégralité par moi ou l'intermédiaire financier concerné auprès duquel j'ai soumis mon acceptation.
- (7) Je reconnais que tou(te)s déclarations, garanties, et engagements supposé(e)s être effectué(e)s ou donné(e)s par moi-même en vertu du Prospectus sont incorporé(e)s dans ce Bulletin d'Acceptation en ce qui concerne les Obligations Cibles apportées par moi-même.
- (8) Je suis conscient que si (a) les Obligations Cibles sont détenues par plusieurs personnes, font l'objet d'un usufruit, d'un gage ou d'une autre sûreté, le Bulletin d'Acceptation doit être signé par les différentes personnes concernées (selon le cas, les différents co-propriétaires, nu-propriétaire et usufruitier, propriétaire et créanciers gagistes ou bénéficiaire de la sûreté). Lorsque les Obligations Cibles font l'objet d'une réclamation ou d'un intérêt, tous les bénéficiaires d'une telle réclamation ou d'un tel intérêt sont tenus de compléter et signer conjointement le Bulletin d'Acceptation et de céder de manière irrévocable et inconditionnelle ladite réclamation ou ledit intérêt.
- (9) J'ai eu la possibilité de lire le Prospectus et je reconnais avoir reçu toutes les informations pour prendre une décision éclairée quant à un apport ou non de mes Obligations Cibles à l'Offre. Je suis conscient des risques qui s'y rattachent et je me suis renseigné à propos des impôts dont je pourrais être redevable dans le cadre du transfert de mes Obligations Cibles à l'Offrant, que je supporterai exclusivement.

Fait en deux (2) exemplaires:

A (*place*):

Le (*date*):

Le détenteur d'Obligations Cibles

(*signature*)

L'OFFRANT

Cofinimmo SA/NV
société anonyme
et
société immobilière réglementée (SIR)
constituée sous le droit belge
Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles
Belgique

CONSEILLERS JURIDIQUES DE L'OFFRANT

Pour le droit belge
NautaDutilh SPRL
Chaussée de la Hulpe 120
1000 Bruxelles
Belgique

BANQUE-GUICHET CENTRALISATRICE

KBC Bank NV
Avenue du Port 12
1080 Bruxelles
Belgique

COMMISSAIRE INDEPENDANT DE LA SOCIETE

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgique