



Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles
BE 0426.184.049 RPM Bruxelles
Société anonyme
et Société Immobilière Réglementée (SIR)
de droit belge

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

RELATIF À L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 1.642.374 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES AVEC DROIT D'ALLOCATION IRREDUCTIBLE

L'OFFRE SE COMPOSE D'UNE OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE D'ACTIONS NOUVELLES EN BELGIQUE ET
EST SUIVIE D'UN PLACEMENT PRIVÉ DE SCRIPS AVEC CONSTITUTION D'UN LIVRE D'ORDRES ACCELERE (UN
PLACEMENT PRIVE ACCELERE AVEC CREATION D'UN LIVRE D'ORDRES)

DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET À LA COTATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUSSELS DES ACTIONS NOUVELLES

Cofinimmo SA/NV, cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sous le symbole « COFB » (l'« **Émetteur** ») offre 1.642.374 nouvelles actions ordinaires de l'Émetteur sans mention de valeur nominale (les « **Actions Nouvelles** ») pour un montant maximum de 155.204.343 EUR. Le prix de souscription est de 94,50 EUR par Action nouvelle (le « **Prix d'Émission** »). Sous réserve des restrictions mentionnées dans la Note d'Opération et des limites applicables en vertu des lois relatives aux valeurs mobilières en vigueur, chaque actionnaire de l'Émetteur (chacun, un « **Actionnaire** ») se verra octroyer un droit d'allocation irréductible (chacun, un « **Droit d'Allocation Irréductible** ») par action ordinaire et par action privilégiée de l'Émetteur (chacune, une « **Action** ») qu'il détient au 20 juin 2018 à la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels (la « **Date d'Enregistrement** »). Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Ordinaires seront négociés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels entre le 21 juin 2018 et le 27 juin 2018 et seront cotés sur ce même marché. Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Ordinaires ont été admis aux opérations d'Euroclear Banque NV/SA, comme opérateur du système Euroclear, sous le code ISIN BE097016691. Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas admis à la négociation sur un marché boursier. Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées pourront toutefois être transférés de gré à gré. Les détenteurs d'Actions Privilégiées doivent suivre les instructions qui leur seront fournies concernant le transfert ou l'acquisition de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées.

Sous réserve de restrictions mentionnées dans la Note d'Opération et des limites applicables en vertu des lois relatives aux valeurs mobilières en vigueur, les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ont le droit de souscrire aux Actions Nouvelles dans un ratio de 1 Action Nouvelle contre 13 Droits d'Allocation Irréductible (le « **Ratio** ») suivant la manière développée dans la note d'opération (la « **Note d'Opération** »). Il est prévu que la période de souscription des Actions Nouvelles commence le 21 juin 2018 à 9 heures CET et prend fin le 27 juin 2018 (à 16 heures CET) (la « **Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible** »).

Les Droits d'Allocation Irréductible qui n'auront pas été exercés durant la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible seront convertis en un nombre égal de scrips (« **Scrifs** »). Les Scrips seront offerts par BNP Paribas Fortis SA/NV, ING Belgium SA/NV, Société Générale, Banque Degroof Petercam SA/NV, KBC Securities NV et Joh. Berenberg Gossler, & Co KG, Hamburg (les « **Joint Bookrunners** ») dans le cadre d'un placement privé avec constitution d'un livre d'ordre accéléré (« **Accelerated Bookbuilding** »), conformément à une exemption de publication d'un prospectus en vertu de l'article 3.2 de la Directive 2003/71/CE concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation telle qu'amendée par la Directive 2010/73/UE, telle que transposée dans les états membres de l'Espace économique européen (la « **Directive Prospectus** »), dont le début est prévu le 28 juin 2018 et la fin à cette même date (le « **Placement Privé de Scrips** »).

Avertissement

Investir dans les Actions Nouvelles, les Scrips, ou négocier des Droits d'Allocation Irréductible comporte des risques économiques et financiers, comme c'est le cas pour tout investissement en actions. Lorsque les investisseurs potentiels prennent leur décision d'investissement, ils doivent considérer la possibilité de perdre tout ou partie de leur investissement. Voir la Section « *Facteurs de Risque* » du Document d'Enregistrement et la Section 1 « *Facteurs de Risque* » de la Note d'Opération pour une discussion des facteurs qui doivent être attentivement pris en compte dans le cadre d'un investissement en Actions Nouvelles, en Scrips et de la négociation des Droits d'Allocation Irréductible.

Les investisseurs potentiels doivent être capables de supporter le risque économique lié à l'investissement en Actions Nouvelles et doivent être capables de couvrir une perte totale ou partielle de leur investissement.

Les investisseurs potentiels doivent être conscients de la différence de traitement qui existe entre les Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires et les Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées. Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires seront négociés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels alors que les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas négociés sur un quelconque marché boursier et ne pourront être transférés que de gré à gré.

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

Joint Global Coordinators



Joint Bookrunners



RÉSUMÉ DATÉ DU 19 JUN 2018

Le présent document (le « **Résumé** ») constitue, avec le rapport financier annuel 2017 de l'Émetteur, approuvé par la FSMA en tant que document d'enregistrement le 27 mars 2018 (le « **Document d'Enregistrement** »), ainsi qu'à la note d'opération datée du 19 juin 2018 (la « **Note d'Opération** ») et, le cas échéant, les documents incorporés par référence, le prospectus (le « **Prospectus** ») relatif à (i) l'offre publique de 1.642.374 Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec Droit d'Allocation Prioritaire au prix de 94.50 EUR par Action Nouvelle, selon un ratio de 1 Action Nouvelle contre 13 Droits d'Allocation Irréductible (l'« **Offre de Droits d'Allocation Irréductible** ») et l'offre de Scrips dans le cadre d'un placement privé avec constitution d'un livre d'ordre accéléré (le « **Placement Privé de Scrips** », avec l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible, l'« **Offre** ») et (ii) l'admission des Actions Nouvelles à la négociation et à la cotation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels (la « **Cotation** » et, avec l'Offre, l'« **Opération** »).

Le présent Résumé a été préparé conformément à l'Annexe XXII du Règlement (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 (tel qu'amendé) mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel (ci-après, le « **Règlement Prospectus** »).

Conformément à l'Annexe XXII du Règlement Prospectus susmentionnée, les résumés reprennent les informations exigées appelées « **Eléments** ». Ces Eléments sont numérotés aux sections A - E (A.1 - E.7). Le présent résumé contient tous les Eléments devant être inclus dans un résumé relatif à ce types de valeurs mobilières et d'émetteur. Étant donné que certains Eléments ne doivent pas être traités, il peut y avoir des discontinuités dans leur numérotation. Même si un Élément doit être inséré dans le résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il se peut qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée à son sujet. Dans ce cas, une brève description de l'Élément est incluse dans le résumé avec la mention « **Sans objet** ».

Section A — Introduction et avertissements

A.1 Introduction et avertissements

- Ce Résumé doit uniquement être lu comme une introduction au Prospectus et est fourni dans le but d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible, les Scrips ou toute autre valeur mobilière, mais il ne se substitue pas au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scrips doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus, en ce compris toute information incorporée par référence, et pas seulement sur ce Résumé.
- Lorsqu'une action en justice relative à l'information contenue ou incorporée par référence dans le Prospectus est intentée auprès d'une instance judiciaire d'un État membre de l'Espace économique européen (l'«**EEE**» et chaque État membre de l'EEE étant un «**État Membre**»), le plaignant peut, selon la législation nationale de cet État Membre, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus ou de tout autre document incorporé par référence dans celui-ci avant le début des procédures judiciaires.
- La responsabilité civile relative au présent Résumé revient à Cofinimmo (tel que défini ci-dessous), mais uniquement si ce Résumé (ou une traduction de ce Résumé) est trompeur, inexact, ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus (en ce compris les informations incorporées par référence) ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs alors qu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles, les Droits d'Allocation Irréductible ou les Scrips.

A.2 Consentement en vue d'un placement par des tiers

Sans objet.

Section B — Émetteur

B.1 Dénomination sociale et commerciale de l'Émetteur

Cofinimmo SA/NV («**Cofinimmo**» ou l'«**Émetteur**»).

B.2 Siège social et forme juridique de l'Émetteur, droit applicable à l'Émetteur et pays d'origine

Cofinimmo est une société anonyme de droit belge. Son siège social est situé 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.

En tant que société immobilière réglementée (SIR), 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.

B.3**Facteurs clés relatifs aux opérations de l'Émetteur et à ses activités principales****Général**

Cofinimmo est aujourd'hui la principale société immobilière belge cotée spécialisée dans la location immobilière et est un acteur majeur sur le marché européen.

L'Émetteur détient un portefeuille immobilier diversifié couvrant la Belgique, la France, les Pays-Bas et l'Allemagne, d'une valeur de 3,6 milliards d'euros, représentant une surface totale de 1.800.000 m². Surfant sur les tendances démographiques, ses principaux secteurs d'investissement concernent les établissements de soins de santé (49 %), les espaces de bureaux (34 %) et les réseaux de distribution (16 %). En tant que société indépendante veillant à l'application constante des plus hautes normes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo sert ses locataires et gère ses biens immobiliers grâce à son équipe forte de 130 personnes, opérant depuis Bruxelles, Paris et Breda.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL 20) et bénéficie du régime fiscal des fonds d'investissement immobilier coté (*REIT*) en Belgique (*SIR*), en France (*SIIC*) et aux Pays-Bas (*FBI*).

Au 31 mars 2018, sa capitalisation totale de marché s'élevait à 2,3 milliards d'euros. L'Émetteur applique des politiques d'investissement qui visent à offrir un rendement de dividende élevé et une protection du capital à long terme, en ciblant à la fois les investisseurs institutionnels et les investisseurs privés.

Immobilier de santé

L'objectif stratégique premier de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille d'immobilier de santé à un rythme compatible avec l'opportunité de générer un rendement suffisant et sa capacité à acquérir ou construire des immeubles fonctionnels d'une excellente qualité technique.

Sur les « nouveaux » marchés comme l'Allemagne et les Pays-Bas, Cofinimmo applique une stratégie visant à la fois à acquérir des actifs et à en développer d'autres pour des opérateurs. Sur les marchés plus matures comme la Belgique ou la France, sa stratégie consiste, d'une part, à développer ou redévelopper des actifs existants et d'autre part, à tirer avantage de l'appétit des investisseurs pour ce type d'actif pour arbitrage. Pour améliorer son profil de risque, Cofinimmo diversifie aussi activement son portefeuille d'immobilier de santé, par pays, par opérateur et par spécialité médicale.

Bureaux

L'objectif stratégique de Cofinimmo pour les espaces de bureaux vise à répondre aux besoins des locataires par une gestion locative proactive, un programme de rénovation et de reconversion orienté vers l'avenir et une politique d'arbitrage solide. En pratique, le Groupe cherche à optimiser la composition de son portefeuille en termes d'âge, de taille et d'implantation de ses actifs.

Les immeubles de bureaux de Cofinimmo sont intégralement gérés en interne. Plus particulièrement, c'est l'équipe commerciale qui est en charge de la gestion locative du portefeuille, rehaussé de solutions innovantes, comme Flex Corners® et Lounges®, répondant aux besoins actuels des locataires. Dans les implantations centrales, les rénovations et reconstructions sont pensées de sorte à optimiser la composition du portefeuille et à répondre à la forte demande locative. Dans les quartiers décentralisés, Cofinimmo met en œuvre des solutions novatrices pour attirer des locataires et, lorsqu'un immeuble devient vacant et arrive à la fin de sa vie technique, Cofinimmo prévoit sa reconversion pour un usage alternatif. Par ailleurs, le Groupe applique une politique d'arbitrage d'actifs sélective afin de tirer profit de l'appétit des investisseurs pour certains types d'actifs et/ou pour optimiser la composition de son portefeuille.

	<p><i>Immobilier de réseaux de distribution</i></p> <p>PUBSTONE : cafés et restaurants À la fin de l'année 2007, Cofinimmo a acquis un portefeuille de cafés et de restaurants précédemment détenus par une filiale d'AB InBev. Les locaux ont ensuite été reloués à AB InBev en vertu d'un bail commercial pour une période initiale moyenne de 23 ans.</p> <p>COFINIMUR I : agences d'assurance En décembre 2011, Cofinimmo et la Foncière ATLAND ont acheté un portefeuille de 283 actifs au groupe d'assurance MAAF, composé principalement d'agences de détail. Tous ces immeubles ont été loués à la MAAF, filiale du groupe d'assurance français Covéa, pour une période initiale moyenne de 9,71 ans.</p> <p><i>Partenariats publics-privés</i></p> <p>Cofinimmo poursuit sa politique de participation dans les Partenariats Publics-Privés (PPP) en offrant aux autorités publiques les moyens financiers nécessaires pour la rénovation ou la construction d'immeubles spécifiques, avec des garanties d'entretien. À l'issue du bail, l'autorité publique a l'option d'acquérir l'immeuble ou de se voir transférer la propriété sans frais.</p>
<p>B.4a</p>	<p><u><i>Tendances récentes les plus significatives affectant l'Émetteur et les secteurs dans lesquels il opère</i></u></p> <p>Le marché locatif des bureaux à Bruxelles</p> <p><i>Demande</i> La demande sur le marché bruxellois de bureaux a atteint 397.000 m² en 2017. Bien que le volume ait décliné par rapport à l'année précédente (454.000 m²), il reste conforme à la performance moyenne de la dernière décennie (400.000 m²). Les transactions avec les autorités publiques (belges et européennes) représentent 40 % de la demande. Le contrat CEFIC (7.000 m²) dans l'immeuble Belliard 40 de Cofinimmo situé au quartier Léopold, qui était toujours en cours de réalisation, est l'un des contrats les plus importants de 2017.</p> <p><i>Offre</i> En 2017, seulement 18.000 m² de nouveaux développements spéculatifs ont été livrés sur le marché bruxellois. Pour l'heure, la construction de 470.000 m² d'immeubles de bureaux, dont 160.000 m² sur une base spéculative, est en cours. Plus particulièrement, Cofinimmo a livré en février 2018 quelque 18.700 m² d'espaces de bureaux (dont 60 % ont déjà été loués d'avance en 2017) dans l'immeuble Belliard 40 et redéveloppera l'immeuble Quartz (anciennement Arts/Kunst 19H), un immeuble de bureaux de 8.600 m² situé au quartier Léopold, dont la livraison est prévue pour la fin de l'année 2019.</p> <p><i>Vide locatif</i> Fin 2017, le vide locatif sur le marché bruxellois des espaces de bureaux représentait 8,67 %. Cette légère baisse est due d'une part à la faible quantité de nouveaux immeubles spéculatifs, et d'autre part à l'augmentation des immeubles de bureaux convertis pour un usage alternatif dans le quartier Louise et dans les quartiers décentralisés de Bruxelles. L'explosion de la demande d'espaces de travail flexibles et de coworking dans les immeubles de bureaux bruxellois, à l'instar des tendances observées dans les autres villes européennes, réduit également le vide locatif.</p> <p>Le marché bruxellois des espaces de bureaux reste caractérisé par une dynamique diversifiée. Le taux d'inoccupation dans les quartiers Louise et Nord de Bruxelles a connu une certaine amélioration. Ces taux, respectivement de 12 % et 8 % en 2016, s'approchent progressivement de ceux des quartiers Centre et Léopold (6,2 % et 5,4 % respectivement). Les taux d'inoccupation dans le quartier de l'aéroport et la périphérie bruxelloise restent inchangés (15-20 %).</p>

Le marché des investissements en bureaux à Bruxelles

En 2017, les investissements sur le marché bruxellois des espaces de bureaux s'élevaient à 1,4 milliard d'euros, un niveau similaire aux années précédentes. Des investisseurs du monde entier ont été attirés par les flux de trésorerie sécurisés à long terme et les prix du marché bruxellois inférieurs à ceux de villes comme Londres, Paris ou Francfort. Même si les investisseurs belges représentaient toujours 36 % du volume d'investissement, ce sont les investisseurs étrangers, et plus particulièrement les investisseurs asiatiques (32 %), américains et australiens, qui prédominaient en 2017.

À Bruxelles, le déclin des rendements locatifs de bureaux de premier plan s'est poursuivi : fin 2017, il atteignait 4,40 % dans le centre d'affaires et 3,65 % pour les locations à long terme.

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

Tendances démographiques et changements de style de vie : vieillissement de la population et besoin croissant d'établissements de soins spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'amplifie dans la plupart des pays européens. La proportion de personnes âgées de plus de 80 ans en Europe devrait atteindre 10 % de la population totale à l'horizon 2050. Si, au sein de cette catégorie, le nombre de seniors autonomes est en hausse, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une augmentation considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés, et par conséquent, de lits. Selon les estimations, entre 2025 et 2030, la Belgique nécessiterait quelque 45.000 lits supplémentaires. La même tendance est observée en France, avec une croissance estimée à 36.000 lits supplémentaires. Par ailleurs, les immeubles obsolètes qui doivent être reconstruits fourniront plus de 110.000 lits.

Contraintes budgétaires : recherche de solutions moins coûteuses pour la société

Les dépenses en soins de santé représentent une portion croissante du PIB : en Belgique, en France, en Allemagne et aux Pays-Bas, cette portion se situe entre 10 % et 12 %, en fonction du pays. Vu le contexte de restrictions budgétaires, les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. Il existe par ailleurs une tendance croissante à rediriger les patients de longue durée ou les cas moins complexes vers des établissements moins techniques et moins coûteux. Le segment ZBC, soit les cliniques privées de taille moyenne spécialisées dans des disciplines médicales moins complexes (dermatologie, ophtalmologie, orthopédie, etc.), est en forte augmentation aux Pays-Bas.

Opérateurs professionnels de soins de santé

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand et les opérateurs privés. La répartition des parts de marché entre ces différents acteurs varie d'un pays à l'autre. La Belgique présente la situation la plus équilibrée dans les segments des soins infirmiers et des maisons de soins, chaque opérateur représentant un tiers du marché. À l'inverse, aux Pays-Bas, le secteur non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France connaissent des situations intermédiaires.

Le secteur privé affiche une fragmentation importante, de nombreux acteurs exploitant un seul établissement. Toutefois, une certaine tendance à la consolidation apparaît en Belgique et en France et plus récemment en Allemagne. L'exemple le plus frappant est la fusion en 2014 des opérateurs français Korian et Medica, suivie par des acquisitions dans d'autres pays, ce qui a engendré un groupe comptant plus de 72.000 lits répartis sur plus de 715 sites dans quatre pays. Une telle consolidation assure aux opérateurs une meilleure distribution du risque, un accès plus aisé au financement, un contact plus régulier avec les autorités publiques et quelques économies d'échelle.

<p>B.5</p>	<p><u>Description du groupe de l'Émetteur et position de l'Émetteur au sein du groupe</u></p> <p>L'Émetteur est la société-mère du Groupe (le « Groupe »). Il dispose au total de 56 filiales, dont 19 sont établies en Belgique, 15 en France, 14 en Allemagne, 4 aux Pays-Bas et 4 au Luxembourg. L'Émetteur détient 100% des actions de ses filiales, sauf en ce qui concerne les filiales suivantes : Pubstone Group SA (90 %), Pubstone SA (99,99 %), Rheastone SA (97,38 %), Cofinimur I SA (97,65 %), Cofinea I SAS (51 %), Aspria Maschee BV (94,9 %), Aspria Uhlenhorst BV (94,9 %) et Pubstone Properties BV (90 %), Pflege Plus + Objekt Erfstadt/Liblar GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Haan GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH (94,9%), Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH Hamburg (94,9%), Great German Nursing Homes Sàrl (94,9%), Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG (94,9%), Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG (94,9%), Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH (94,9%), Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH Hamburg (94,9%), Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH (94,9%).</p>																																																								
<p>B.6</p>	<p><u>Publicité des participations importantes</u></p> <p>A la date du Résumé, Crédit Agricole et BlackRock Inc. ont notifié à l'Émetteur qu'ils détiennent respectivement 5,0 % et 5,5 % de son capital social.</p>																																																								
<p>B.7</p>	<p><u>Informations financières historiques clés</u></p> <p>Le résumé des informations financières aux 31 décembre 2015, 2016 et 2017 et des exercices clôturés à ces dates est issu des états financiers consolidés audités de Cofinimmo pour les exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017.</p> <p>Les résultats historiques de Cofinimmo ne reflètent pas nécessairement les résultats à espérer à l'avenir.</p> <p>Compte de résultats consolidé – forme analytique (x 1 000 EUR)</p> <table border="1" data-bbox="349 1291 1380 1894"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #f08080;">31.12.2017</th> <th style="background-color: #f08080;">31.12.2016</th> <th style="background-color: #f08080;">31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location</td> <td>203 862</td> <td>202 930</td> <td>201 903</td> </tr> <tr> <td>Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)</td> <td>12 473</td> <td>11 265</td> <td>10 214</td> </tr> <tr> <td>Charges locatives et taxes sur les biens loués non récupérées</td> <td>-1 432</td> <td>-503</td> <td>-2 066</td> </tr> <tr> <td>Taxes non récupérées sur les rénovations</td> <td>-2 113</td> <td>-1 481</td> <td>-1 412</td> </tr> <tr> <td>Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs</td> <td>-2 847</td> <td>-1 552</td> <td>-1 105</td> </tr> <tr> <td>Résultat immobilier</td> <td>209 943</td> <td>210 659</td> <td>207 534</td> </tr> <tr> <td>Frais techniques</td> <td>-5 396</td> <td>-5 901</td> <td>-5 643</td> </tr> <tr> <td>Frais commerciaux</td> <td>-1 583</td> <td>-1 508</td> <td>-950</td> </tr> <tr> <td>Charges locatives et taxes sur immeubles non loués</td> <td>-5 128</td> <td>-4 469</td> <td>-3 451</td> </tr> <tr> <td>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</td> <td>197 836</td> <td>198 781</td> <td>197 490</td> </tr> <tr> <td>Frais généraux de la société</td> <td>-25 789</td> <td>-26 702</td> <td>-23 149</td> </tr> <tr> <td>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</td> <td>172 047</td> <td>172 079</td> <td>174 341</td> </tr> <tr> <td>Revenus financiers</td> <td>5 594</td> <td>5 207</td> <td>5 735</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	203 862	202 930	201 903	Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	11 265	10 214	Charges locatives et taxes sur les biens loués non récupérées	-1 432	-503	-2 066	Taxes non récupérées sur les rénovations	-2 113	-1 481	-1 412	Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 847	-1 552	-1 105	Résultat immobilier	209 943	210 659	207 534	Frais techniques	-5 396	-5 901	-5 643	Frais commerciaux	-1 583	-1 508	-950	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-5 128	-4 469	-3 451	Résultat immobilier après frais directs des immeubles	197 836	198 781	197 490	Frais généraux de la société	-25 789	-26 702	-23 149	Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 047	172 079	174 341	Revenus financiers	5 594	5 207	5 735
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015																																																						
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	203 862	202 930	201 903																																																						
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	11 265	10 214																																																						
Charges locatives et taxes sur les biens loués non récupérées	-1 432	-503	-2 066																																																						
Taxes non récupérées sur les rénovations	-2 113	-1 481	-1 412																																																						
Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 847	-1 552	-1 105																																																						
Résultat immobilier	209 943	210 659	207 534																																																						
Frais techniques	-5 396	-5 901	-5 643																																																						
Frais commerciaux	-1 583	-1 508	-950																																																						
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-5 128	-4 469	-3 451																																																						
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	197 836	198 781	197 490																																																						
Frais généraux de la société	-25 789	-26 702	-23 149																																																						
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 047	172 079	174 341																																																						
Revenus financiers	5 594	5 207	5 735																																																						

Charges d'intérêt nettes	-29 926	-32 309	-42 310
Autres charges financières	-626	-848	-660
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	466	466	460
Impôts	-3 865	-5 906	-4 209
Résultat net des activités clés	143 690	138 689	133 357
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 600	-4 429	-4 840
Résultat net des activités clés - Part du Groupe	139 090	134 260	128 517
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13 040	12 126	-2 091
Frais de restructuration des instruments financiers	-11 362	-50 412	-28 312
Quote-part dans le résultat des instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
Résultat sur instruments financiers	1 678	-38 286	-30 403
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-615	-564	-408
Résultat sur instruments financiers - Part du Groupe	1 063	-38 850	-30 811
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1 443	2 691	22 425
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 261	11 626	-8 620
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	739	235	0
Autre résultat du portefeuille	-15 890	-12 720	-8 310
Résultat sur portefeuille	-3 447	1 832	5 495
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	656	151	766
Résultat sur portefeuille - Part du Groupe	-2 791	1 983	6 261
Résultat net	141 921	102 235	108 449
Intérêts minoritaires	-4 559	-4 842	-4 482
Résultat net - Part du Groupe	137 362	97 393	103 967

Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS	3 689 016	3 547 181	3 325 414
Goodwill	85 156	99 256	111 256
Immobilisations incorporelles	826	751	565
Immeubles de placement	3 506 981	3 363 636	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	926	635	364
Actifs financiers non courants	871	758	20
Créances de location-financement	85 148	75 718	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 370	29	41
Impôts différés	448	0	0
Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	7 290	6 398	6 033
ACTIFS COURANTS	93 566	114 101	87 066
Actifs détenus en vue de la vente	800	2 695	2 870
Créances de location-financement	1 826	1 795	1 656
Créances commerciales	23 698	25 642	19 801

Créances fiscales et autres actifs courants	19 917	20 446	17 377
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 532	41 271	22 040
Comptes régularisation	24 793	22 252	23 322
TOTAL DE L'ACTIF	3 782 582	3 661 282	3 412 480

CAPITAUX PROPRES et PASSIFS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES	1 986 440	1 919 459	1 924 615
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	1 903 160	1 852 923	1 860 099
Capital	1 141 904	1 124 628	1 124 295
Prime d'émission	520 655	504 544	504 240
Réserves	103 239	126 358	127 597
Résultat net de l'exercice	137 362	97 393	103 967
INTÉRÊTS MINORITAIRES	83 280	66 536	64 516
PASSIFS	1 796 142	1 741 823	1 487 865
PASSIFS NON COURANTS	1 222 857	1 074 668	926 891
Provisions	25 886	16 890	17 636
Dettes financières non courantes	1 112 890	970 604	809 313
Autres passifs financiers non courants	43 729	49 971	64 656
Impôts différés	40 352	37 203	35 286
PASSIFS COURANTS	573 285	667 155	560 974
Dettes financières courantes	462 810	558 167	445 676
Autres passifs financiers courants	4 544	12 949	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 362	72 280	62 865
Comptes de régularisation	24 569	23 759	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES et PASSIFS	3 782 582	3 661 282	3 412 480

- Le 13 février 2018, Cofinimmo a racheté les loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments portant sur les immeubles de bureaux Egmont I & II qu'elle avait vendu à BNP Paribas Fortis en 2009 pour 232,4 millions EUR.
- A la fin du mois de mars 2018, Cofinimmo et Egmont Luxembourg SARL, un véhicule d'investissement constitué par une institution financière sud-coréenne, ont signé un acte d'emphytéose d'une durée de 99 ans portant sur les immeubles de bureaux Egmont I et II. Cofinimmo conserve un intérêt résiduel sur les deux immeubles dans son bilan. L'emphytéose fut concédée moyennant le paiement à Cofinimmo d'un premier canon de 369,5 millions EUR, hors droits. Ce montant est supérieur à la juste valeur des actifs au bilan de Cofinimmo au 31 décembre 2017, augmentée du prix de rachat des créances de loyer. Cofinimmo a réalisé une plus-value nette de 26,9 millions EUR sur cette opération. Une redevance annuelle de 20.000 EUR sera également payée par l'emphytéote à Cofinimmo pendant toute la période de l'emphytéose.

Résumé des informations financières au 31 mars 2017 et 2018

Compte de résultats consolidé (x 1.000 EUR)	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	52 687	52 256
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 696	3 118
Charges locatives et taxes sur les biens loués non récupérées	-1 248	-1 166

Taxes non récupérées sur les rénovations	-4 671	-2 094
Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	-448	1 028
Résultat immobilier	49 016	53 142
Frais techniques	-947	-1 498
Frais commerciaux	-529	-411
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 140	-3 183
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	44 400	48 050
Frais généraux de la société	-7 589	-7 670
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	36 811	40 380
Revenus financiers	4 820	1 323
Charges d'intérêt nettes	-7 697	-7 462
Autres charges financières	-181	-280
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	119	137
Impôts	-1 552	-2 704
Résultat net des activités clés	32 320	31 394
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1 068	-1 085
Résultat net des activités clés - Part du Groupe	31 252	30 309
Variation de la juste valeur des instruments financiers	2 879	9 008
Frais de restructuration des instruments financiers	1 454	-2 823
Quote-part dans le résultat des instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers	4 333	6 185
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-155	-207
Résultat sur instruments financiers - Part du Groupe	4 178	5 978
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	27 522	382
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4 072	544
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autre résultat du portefeuille	-1 116	27
Résultat sur portefeuille	30 478	953
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	-122	-40
Résultat sur portefeuille - Part du Groupe	30 356	913
Résultat net	67 131	38 532
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 332
Résultat net - Part du Groupe	65 786	37 200
Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	31.03.2018	31.03.2017
Actifs non courants	3 602 687	3 576 370
Goodwill	85 156	99 256
Immobilisations incorporelles	895	704
Immeubles de placement	3 419 606	3 382 294
Autres immobilisations corporelles	946	801

	Actifs financiers non courants	1 768	857
	Créances de location-financement	85 128	85,865
	Créances commerciales et autres actifs non courants	1 373	37
	Impôts différés	385	0
	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	7 430	6 556
	Actifs courants	95 286	99 088
	Actifs détenus en vue de la vente	800	2 550
	Créances de location-financement	1 847	2 150
	Créances commerciales	23 488	20 075
	Créances fiscales et autres actifs courants	9 787	8 414
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 846	28 532
	Comptes régularisation	35 518	37 367
	TOTAL DE L'ACTIF	3 697 973	3 675 458
	Capitaux propres	2 052 949	1 960 822
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 968 307	1 892 997
	Capital	1 141 904	1 124 628
	Prime d'émission	520 655	504 544
	Réserves	239 962	226 625
	Résultat net de l'exercice	65 786	37 200
	Intérêts minoritaires	84 642	67 825
	Passifs	1 645 024	1 714 636
	Passifs non courants	1 000 455	1 033 006
	Provisions	24 638	27 342
	Dettes financières non courantes	930 161	921 030
	Autres passifs financiers non courants	4 443	47 302
	Impôts différés	41 213	37 332
	PASSIFS COURANTS	644 569	681 630
	Dettes financières courantes	498 416	563 109
	Autres passifs financiers courants	40 687	10 088
	Dettes commerciales et autres dettes courantes	90 094	87 232
	Comptes de régularisation	15 372	21 201
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES et PASSIFS	3 697 973	3 675 458
	<p>- Le 15 juin 2018, Cofinimmo a acquis un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins situées en Allemagne, estimé à 172,2 millions EUR, via l'achat de 94,9 % des actions de 14 sociétés. Les actifs sont loués au groupe opérationnel allemand Stella Vitalis en vertu de baux d'une durée de 30 ans.</p>		
B.8	<u>Informations financières importantes pro forma</u>		
	Sans objet. L'annexe XXII du Règlement Prospectus concernant la notification des informations financières importantes pro forma ne s'applique pas.		

B.9**Prévision du bénéfice**

Les prévisions initiales pour 2018 publiées le 8 février 2018 et dans le Document d'Enregistrement ont été mises à jour (« prévisions post-money mises à jour »), pour prendre en compte :

- Le rachat le 13 février 2018 des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments portant sur les immeubles de bureaux Egmont I et Egmont II pour 232,4 millions EUR ;
- L'octroi le 29 mars 2018 d'un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur les immeubles de bureaux Egmont I et II pour 369,5 millions EUR (première redevance) ;
- L'acquisition le 15 juin 2018 d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins valorisé à 172,2 millions via l'achat de 94,9 % des actions de 14 sociétés ;
- La signature d'une ligne de crédit renouvelable de 120 millions EUR (toujours en négociation à la date du présent Résumé), avec une maturité de 8 ans ;
- Un pipeline d'investissements engagés mis à jour de 55,0 millions EUR;
- Une courbe de taux d'intérêt futur mise à jour ; et
- L'Offre détaillée dans ce document.

Les prévisions 2018 mises à jour ne tiennent pas compte des investissements futurs prévus pour 2018 qui sont sous due diligence et auxquels l'Émetteur ne s'est pas engagé (91,5 millions EUR – voyez Section E.2a « Raisons de l'offre, utilisation du produit, estimation du produit net »).

Les informations prévisionnelles post-money mises à jour pour 2018 relatives au compte de résultat de l'Émetteur développées ci-dessous sont basées sur diverses hypothèses et prévisions qui, bien que présentées avec des montants spécifiques et considérées comme raisonnables par le Conseil d'administration et le Comité de direction de l'Émetteur, sont par nature soumises à des incertitudes significatives inhérentes aux activités, aux opérations et à l'économie, dont bon nombre échappent au contrôle de l'Émetteur.

Le tableau ci-dessous développe les prévisions post-money mises à jour pour l'exercice social 2018 sur la base des hypothèses exposées ci-dessus et tenant compte de l'impact de l'Offre (d'où la qualification « post-money »), i.e. :

- l'impact dilutif d'un nombre croissant d'actions participant au résultat Net des activités principales – Part du Groupe;
- le remboursement temporaire des dettes avec le produit net de l'Offre.

Comptes de résultats consolidés – Prévisions pour 2018 (x 1 000 EUR)	2017	2018	2018
	Réalisé	Prévisions publiées le 8 fév 2018	Prévisions post-money mises à jour
	2017	2018	2018
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	203 862	203 210	209 728
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	13 731	8 815
Charges locatives et taxes sur les biens loués non récupérées	-1 432	-1 650	-1 650
Taxes non récupérées sur les biens en redéveloppement	-2 113	-4 655	-4 655
Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 847	-2 459	-2 459
Résultat immobilier	209 943	208 177	209 779

Frais techniques	-5 396	-7 269	-7 272
Frais commerciaux	-1 583	-1 515	-1 515
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-5 128	-4 499	-4 499
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	197 836	194 895	196 493
Frais généraux de la société	-25 789	-24 736	-24 829
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 047	170 159	171 664
Résultat financier	5 594	5 398	8 740
Charges d'intérêt nettes	-29 926	-30 872	-30 530
Autres charges financières	-626	-438	-438
Quote-part dans le résultat net des activités principales des entreprises associées et co-entreprises	466	470	470
Impôts	-3 865	-452	-689
Résultat net des activités principales	143 690	144 266	149 217
Intérêts minoritaires liés au résultat net des activités principales	-4 600	-4 858	-5 097
Résultat net des activités principales - Part du Groupe	139 090	139 407	144 120

Nombre total d'actions utilisé pour calculer le résultat par action	21 308 702	21 308 702	22 132 138 (prorata temporis)
--	-------------------	-------------------	--------------------------------------

Comparé aux prévisions publiées le 8 février 2018, les prévisions post money 2018 tiennent compte de:

- une augmentation de l'élément "Revenus locatifs, nets des charges relatifs à la location", expliquée par :
 - les loyers reçus pour les immeubles de bureaux Egmont I et II entre la date de rachat des créances de loyer et la date de signature de l'emphytéose d'une durée de 99 ans ;
 - les loyers qui seront générés par le portefeuille de 17 maisons de repos et de soins situées en Allemagne, acquis le 15 juin 2018, via l'achat de 94,9 % des actions de 14 sociétés;
 - les loyers qui seront générés par les autres investissements auxquels l'Emetteur s'est engagé ;
- une diminution de l'élément "Reprises des loyers cédés et escomptés ", à la suite de l'emphytéose d'une durée de 99 ans concédée sur les immeubles de bureaux Egmont I et II ;
- une augmentation de l'élément "Résultat financier" correspondant à l'annulation d'une provision pour la maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II ;
- une augmentation des intérêts minoritaires, étant donné que l'Emetteur a acquis 94,9 % des actions de 14 sociétés détenant ensemble 17 maisons de repos et de soins en Allemagne.

Les prévisions post-money 2018 mises à jour du résultat Net des activités principales – Part du Groupe s'élève à 6,51 EUR par action i.e. une diminution de 0,03 EUR comparé aux prévisions 2018 initiales publiées le 8 février 2018 (6,54 EUR par action). L'impact dilutif de l'Offre sur les prévisions post-money 2018 mises à jour s'élève à -0,24 EUR/action.

Bilan consolidé - Prévisions 2018 (x 1 000 EUR)	Réalisé	Prévisions publiées le 8 fév 2018	Prévisions "post- money" mises à jour
ACTIFS	31.12.17	31.12.18	31.12.18
ACTIFS NON-COURANTS	3 689 016	3 754 275	3 832 757
Goodwill	85 156	85 156	85 156
Immeubles de placement	3 506 981	3 553 956	3 650 467
Actifs financiers non-courants	871	871	871
Créances de location-financement	85 148	102 963	84 933
Créances commerciales et autres actifs non-courants	3 570	3 569	3 569
Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	7 290	7 760	7 760
ACTIFS COURANTS	93 566	93 698	96 765
Actifs détenus en vue de leur vente	800	0	0
Créances de location-financement	1 826	1 899	1 899
Créances commerciales et fiscales	43 615	44 164	46 119
Espèces et quasi-espèces	22 532	22 531	22 531
Charges différées et revenu cumulé	24 793	25 104	26 216
TOTAL DES ACTIFS	3 782 582	3 847 973	3 929 522
CAPITAUX PROPRES et PASSIF	31.12.17	31.12.18	31.12.18
CAPITAUX PROPRES	1 986 440	1 999 673	2 175 696
CAPITAUX PROPRES IMPUTABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	1 903 160	1 914 512	2 087 172
INTERETS MINORITAIRES	83 280	85 161	88 524
PASSIF	1 796 142	1 848 300	1 753 826
PASSIFS NON-COURANTS	1 222 857	1 226 493	1 125 248
Provisions	25 886	25 886	24 544
Endettement financier non-courant	1 112 890	1 116 526	1 016 623
Autre passif financier non-courant	43 729	43 729	43 729
Impôts différés	40 352	40 352	40 352
PASSIF COURANT	573 285	621 807	628 578
Dettes financières courantes	462 810	510 000	508 310
Autre passif financier courant	4 544	4 544	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 362	82 385	89 744
Charges différées et revenu cumulé	24 569	24 878	25 980
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES et DU PASSIF	3 782 582	3 847 973	3 929 522
Taux d'endettement	43,8 %	44,4 %	41,1%

	<p>Le Conseil d'administration prévoit de proposer la distribution d'un dividende brut de 5,50 EUR par Action Ordinaire pour l'exercice social 2018 (i.e. un dividende net de 3,85 EUR par Action Ordinaire). En tenant compte de l'effet dilutif de l'Offre, ceci représentera un taux de distribution consolidé de 84,5 % basé sur les prévisions post-money 2018 mises à jour du résultat Net des activités principales – part du Groupe (6,51 EUR par action).</p>
B.10	<p><u>Réserves du commissaire</u></p> <p>Sans objet.</p>
B.11	<p><u>Déclaration relative aux fonds de roulement</u></p> <p>À la date de la présente Note d'Opération, l'Émetteur est d'avis que, compte tenu des valeurs disponibles, son fonds de roulement est suffisant pour respecter ses obligations et couvrir son besoin en la matière pour une période d'au moins 12 mois à dater de la Note d'Opération.</p>
<p>Section C — Valeurs mobilières</p>	
C.1	<p><u>Type et catégorie des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation</u></p> <p>1.642.374 nouvelles actions ordinaires sans mention de valeur nominale (les « Actions Nouvelles ») sont offertes par l'Émetteur. Les Actions Nouvelles seront cotées sur Euronext Brussels sous le symbole COFB et le code ISIN BE0003593044.</p>
C.2	<p><u>Unité monétaire de l'émission de valeurs mobilières</u></p> <p>Les Actions Nouvelles sont libellées en euros.</p>
C.3	<p><u>Capital social</u></p> <p>À la date de la présente Note d'Opération, le capital social de Cofinimmo s'élève à 1.144.163.545,39 EUR, représenté par 21.350.874 actions entièrement libérées, sans mention de valeur nominale, comprenant 20.667.381 Actions Ordinaires, 395.011 Actions Privilégiées P1 et 288.482 Actions Privilégiées P2.</p>
C.4	<p><u>Droits liés aux valeurs mobilières</u></p> <p>Toutes les actions ordinaires existantes, en ce compris les Actions Nouvelles, jouissent des mêmes droits tels que prévus dans les statuts de Cofinimmo et le Code belge des sociétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les droits de vote attachés aux actions : chaque actionnaire de l'Émetteur dispose d'une voix par action, qu'elle soit ordinaire ou privilégiée. - Le droit au dividende : l'ensemble des Actions Ordinaires donnent droit à une participation égale aux bénéfices de Cofinimmo (le cas échéant). Les Actions Nouvelles sont des Actions Ordinaires qui ne participeront aux bénéfices qu'à compter de la Date de Clôture. Les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende brut annuel fixe de 6,37 EUR payé prioritairement par rapport au dividende relatif aux

	<p>Actions Ordinaires.</p> <p>Une description plus détaillée de la politique de dividende de Cofinimmo est développée dans l'Élément C.7.</p> <p>- Le droit de préférence en cas d'augmentation de capital : en cas d'augmentation de capital par apport en espèces avec émission d'actions nouvelles, ou en cas d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les actionnaires existants disposent d'un droit de préférence pour souscrire aux actions nouvelles, obligations convertibles ou droits de souscription proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions. L'assemblée générale ou le Conseil d'administration, selon le cas, peut décider de limiter ou de supprimer le droit de préférence, moyennant le respect de certaines conditions. Toutefois, conformément à la Législation SIR, en cas de suppression ou d'annulation du droit de préférence, les actionnaires existants doivent se voir octroyer un Droit d'Allocation Irréductible.</p> <p>- Les droits en matière de liquidation : le produit de la liquidation, après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, sera réparti conformément aux dispositions des statuts de la Société. Les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende prioritaire fixe (égal à leur prix d'émission) en cas de liquidation.</p>
<p>C.5</p>	<p><u>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</u></p> <p>Toutes les actions sont librement négociables. Aucun actionnaire existant n'a pris d'engagement de lock-up dans le cadre de l'Offre en Belgique.</p>
<p>C.6</p>	<p><u>Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé</u></p> <p>Une demande a été introduite pour la cotation et l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. L'admission interviendra en principe le 2 juillet 2018. Les Actions Nouvelles seront cotées et négociées sous le code ISIN BE0003593044 sous le symbole « COFB ».</p>
<p>C.7</p>	<p><u>Politique de dividendes</u></p> <p>Un dividende ne peut être distribué que si, à la suite de la déclaration et de la distribution du dividende, l'actif net de Cofinimmo à la date de clôture du dernier exercice social n'est pas inférieur au montant du capital libéré (ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé) augmenté du montant des réserves non-distribuables.</p> <p>La distribution par l'Émetteur d'un dividende à ses actionnaires est une obligation en vertu de la Législation SIR belge, qui s'applique sans préjudice des articles 617 et suivants du Code belge des sociétés (tels que décrits au premier paragraphe) et de ses implications comptables. L'Émetteur doit distribuer au moins 80 % d'un montant à calculer selon la Législation SIR belge. Ce montant correspond essentiellement au cash-flow des activités principales (ne tenant dès lors pas compte des variations de la juste valeur des investissements immobiliers et d'autres éléments hors espèces inclus dans le résultat net des activités principales).</p>

Section D — Risques

D.1 Principaux risques propres à Cofinimmo et à son secteur d'activité

1. *Solvabilité réduite/faillite des clients-locataires*

Impact potentiel :

1. Vide locatif inattendu.
2. Incidence négative sur le revenu locatif : loyers revus à la baisse, octroi d'incitants et de périodes de gratuité, frais de marketing accrus pour attirer de nouveaux locataires.
3. Incidence négative sur la valeur du portefeuille de biens.

Facteurs et mesures de mitigation :

- Nos cinq locataires principaux représentent 50,7 % de notre revenu locatif brut au 31 mars 2018 (1, 2, 3).
- Analyse de risque de crédit demandée à une agence de notation externe ou effectuée en interne avant d'accepter un nouveau client (1, 2, 3).
- Mise en commun des risques de solvabilité pour les établissements de santé individuels au niveau du Groupe exploitant (1, 2, 3).
- Une partie importante des revenus des opérateurs de santé provient directement ou indirectement des organismes de sécurité sociale (1, 2, 3).
- Une analyse approfondie de la solvabilité de tous les nouveaux locataires opérateurs de santé. Examen annuel de la solvabilité de nos locataires opérateurs de santé et analyse approfondie de ceux dont la situation financière se détériore (1, 2, 3).

2. *Choix inadéquat d'investissements ou de projets de (re)développement*

Impact potentiel :

1. Impact négatif sur le potentiel de revenus du Groupe.
2. Inadéquation avec la demande sur le marché et vide locatif.
3. Rendements attendus non atteints

Facteurs et mesures de mitigation :

- Analyses stratégiques du risque ainsi que diligence raisonnable technique, administrative, juridique, comptable et fiscale effectuées avant chaque acquisition (1, 2, 3).
- Valorisations internes et externes (expertise indépendante) effectuées pour chaque bien immobilier à acquérir ou à céder (1, 2, 3).
- Commercialisation des projets de (re)développement avant acquisition (1, 2, 3).

3. *Modification négative de la juste valeur des immeubles*

Impact potentiel :

1. Impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement.
2. Si les modifications cumulées de la juste valeur des biens dépassent les réserves distribuables, incapacité totale ou partielle de payer un dividende.

Facteurs et mesures de mitigation :

- Portefeuille immobilier valorisé par des experts indépendants selon une périodicité trimestrielle favorisant la mise en œuvre de mesures correctrices (1, 2).
- Portefeuille immobilier diversifié sujet à différentes tendances de valorisation pouvant se

compenser (1, 2).

- Granularité du portefeuille immobilier : les cinq plus grands actifs ne représentent que 8,9 % de la valeur totale du portefeuille au 31 mars 2018 (1, 2).
- Analyse régulière de la capacité distributive de notre société mère et analyse ad hoc pour les acquisitions ou vente de grands immeubles ou la structuration de transactions financières (2).

4. Détérioration de la conjoncture économique

Impact potentiel :

1. Incidence négative sur la demande et le taux d'occupation de l'espace, ainsi que sur les loyers.
2. Incidence négative sur la valeur du portefeuille immobilier.
3. Incidence négative sur les prix et les calendriers de vente des biens résidentiels après conversion d'espaces de bureaux.

Facteurs et mesures de mitigation :

- Durée moyenne pondérée des baux à long terme (10,1 ans au 31 mars 2018) (1, 2).
- L'immobilier de santé et les Partenariats Publics-Privés (52,8 % du portefeuille sous gestion au 31 mars 2018) ne sont pas très sensibles aux variations de la conjoncture économique (1, 2).
- L'immobilier de réseaux de distribution (14,3 % du portefeuille sous gestion au 31 mars 2018) opérant comme points de vente des produits ou services des locataires est dès lors nécessaire pour leurs activités (1, 2).

5. Modifications défavorables des régimes SIR, SIIC ou FBI (ou de leur application par les autorités publiques)

Impact potentiel :

- Incidence négative sur le résultat net et la valeur nette de l'actif.

Facteurs et mesures de mitigation :

- Contact régulier avec les autorités publiques.
- Participation à des organisations et fédérations représentatives du secteur.
- Changement de la structure légale et/ou des procédures d'exploitation du Groupe.

6. Modifications de la législation urbanistique (par ex. la procédure de classement ou de protection d'un immeuble)

Impact potentiel :

1. Incidence négative sur la valeur d'un immeuble.
2. Augmentation des frais encourus pour maintenir un immeuble en exploitation.
3. Impact négatif sur la capacité du Groupe à exploiter un immeuble.

Facteurs et mesures de mitigation :

Contact régulier avec les autorités urbanistiques pour proposer des solutions alternatives

7. Modifications des régimes de sécurité sociale

Impact potentiel :

Incidence négative sur la solvabilité des opérateurs de santé

Facteurs et mesures de mitigation :

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

8. Variations des taux d'intérêt (futurs) de marché

Impact potentiel :

1. Incidence négative sur la valeur des instruments financiers.
2. Impact défavorable sur les charges financières.
3. Incidence négative sur le résultat net et la valeur nette de l'actif.
4. Incidence négative sur la notation financière du Groupe, sur les frais de financement et sur la liquidité.

Facteurs et mesures de mitigation :

- Une partie de la dette est contractée à taux variable (2, 3, 4).
- En l'absence de couverture, une augmentation de dix points de base du taux d'intérêt augmenterait les charges financières de 0,29 million EUR (2, 3, 4).
- Au 31.12.2017, le pourcentage de dette à taux fixe et à taux variable couverte s'élevait à 81 % (2, 3, 4).
- Au moins 75 % de la dette à taux variable est couverte par des instruments dérivés à jusque 2020 (2, 3, 4).
- En 2018, en supposant que la structure et le niveau d'endettement restent identiques à ceux en vigueur au 31.12.2017 et compte tenu des instruments de couverture mis en œuvre, une augmentation ou diminution de 50 points de base des taux d'intérêt impacterait les frais de financement de six points de base à la hausse ou à la baisse (2, 3, 4).

9. Non renouvellement ou résiliation des contrats de financement

Impact potentiel :

Impact négatif sur la liquidité

Facteurs et mesures de mitigation :

- Dix banques de notoriété.
- Différentes formes de financement : dettes bancaires, émission d'obligations convertibles ou non convertibles, obligations vertes ou à effet social, programme de billets de trésorerie, etc.
- Refinancement effectué au moins 12 mois à l'avance afin d'optimiser les conditions et la liquidité.

10. Volatilité du cours de l'action

Impact potentiel :

Accès plus difficile à de nouveaux fonds propres

Facteurs et mesures de mitigation :

- Gestion des éléments internes à la société pouvant affecter le cours de l'action.
- Communication fréquente avec les actionnaires et diffusion d'informations financières prévisionnelles.

D.3 Principaux risques propres aux Actions

Le cours des Droits d'Allocation Irréductible ou des Actions pourrait baisser à la suite de la vente d'un nombre significatif de Droits d'Allocation Irréductible ou d'Actions sur le marché.

Le cours de l'Action pourrait être volatile et pourrait baisser, ce qui pourrait avoir pour conséquence que les Actionnaires ne puissent pas vendre leurs Actions à un prix égal ou supérieur au Prix d'Emission ou à un prix raisonnable. Une baisse importante du cours des Actions pourrait rendre les Droits d'Allocation Irréductible sans valeur.

Les Actions Nouvelles pourraient ne pas être activement négociées et il n'existe aucune garantie que l'Offre vienne améliorer l'activité de négociation.

L'Émetteur n'est pas en mesure de faire des prévisions quant aux effets de l'Offre sur la liquidité des Actions à court ou long terme. Une liquidité réduite pourrait mener à des difficultés pour vendre les Actions et par conséquent, entraîner un cours réduit pour les Actions.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au développement d'un éventuel marché des Droits d'Allocation Irréductible, et si un tel marché se développe, le cours des Droits d'Allocation Irréductible liés aux Actions Ordinaires pourrait être soumis à une volatilité plus importante que le cours des Actions.

Si un marché actif ne se développe pas ou n'est pas durable, la liquidité et le cours des Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Ordinaires pourraient en être négativement affectés.

Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront échangés sur aucun marché boursier et il n'y aura aucun marché organisé pour ces droits au cours de la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible. Dès lors, les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées pourraient rencontrer des difficultés pour vendre leurs droits ou acquérir des Droits d'Allocation Irréductible de même catégorie que les Actions Privilégiées.

La liquidité et le cours des Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées pourraient être négativement affectés par l'absence d'un marché organisé qui leur serait destiné. L'ensemble des 13 Droits d'Allocation Irréductible doit porter sur des Actions de même catégorie et par conséquent être porteur du même numéro de coupon ; il n'est pas possible de combiner des positions de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires, de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 1 et de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 2 pour obtenir le nombre requis de Droits d'Allocation Irréductible.

Les actionnaires existants subiront une dilution à la suite de l'Offre s'ils n'exercent pas ou n'ont pas pu exercer entièrement leurs Droits d'Allocation Irréductible.

Dans la mesure où un Actionnaire détenant des Actions Ordinaires n'exerce pas entièrement les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués avant la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible, sa participation dans l'Émetteur, ses droits de vote et ses droits aux dividendes au prorata seront probablement dilués à la suite de l'augmentation de capital de celui-ci. De plus, un Actionnaire qui n'exerce pas les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués peut subir une dilution financière de son portefeuille.

Un titulaire d'Actions Privilégiées subira la même dilution que les titulaires d'Actions Ordinaires en termes de participation dans l'Émetteur et de droits de vote au prorata. Étant donné que (i) les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas admis sur un marché réglementé, que (ii) tous les 13 Droits d'Allocation Irréductible doivent porter sur des Actions de même catégorie et doivent par conséquent avoir le même numéro de coupon et que (iii) il n'est de ce fait pas possible de combiner des positions de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires, de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 1 et de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 2 pour obtenir le nombre requis de Droits d'Allocation Irréductible, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées peuvent avoir plus de difficultés que les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires à vendre leurs droits ou à acquérir des Droits d'Allocation Irréductible de même catégorie que les Actions Privilégiées afin d'obtenir le nombre rond d'Actions Nouvelles conformément au Ratio. Par conséquent, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées courent un risque plus grand de subir une dilution que les détenteurs d'Actions Ordinaires. Étant donné que les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende prioritaire annuel fixe et plafonné ainsi qu'à un dividende prioritaire fixe (égal à leurs prix d'émission) en cas de

liquidation, il s'ensuit que les titulaires d'Actions Privilégiées seront moins affectés par une dilution financière s'ils ne souscrivent pas aux Actions Nouvelles que les titulaires d'Actions Ordinaires ne le seront s'ils n'y souscrivent pas. Un Actionnaire détenant des Actions Privilégiées qui n'exerce pas les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués peut subir une dilution financière de son portefeuille. Etant donné que les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas admis sur un marché réglementé, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées courent un risque plus grand de subir une dilution financière que les détenteurs d'Actions Ordinaires.

L'absence d'exercice des Droits d'Allocation Irréductible durant la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible rendra ces derniers nuls et non avenue.

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

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

Tout Droit d'Allocation Irréductible ou Scrip dont la souscription a été retirée comme le permet la loi après la publication d'un supplément au Prospectus sera considéré, aux fins de l'Offre, comme n'ayant pas été exercé. Par conséquent, les titulaires de ces Droits d'Allocation Irréductible non exercés pourront participer au Produit Net des Scrips. Les souscripteurs retirant leur souscription postérieurement à la clôture du Placement Privé de Scrips ne pourront toutefois pas participer au Produit Net des Scrips et ne recevront aucune compensation quelle qu'elle soit, en ce compris pour le prix d'acquisition (et tout frais ou impôt y relatif) payé lors de l'achat de Droits d'Allocation Irréductible ou de Scrips.

La révocation de l'Offre à la suite d'une décision de l'Émetteur rendra les Droits d'Allocation Irréductible et les Scrips nuls et non avenue.

Les investisseurs ne recevront aucune compensation, en ce compris pour le prix d'acquisition (et tout frais ou impôts y relatifs) payé lors de l'achat des Droits d'Allocation Irréductible sur le marché secondaire.

Les investisseurs en-dehors de la Belgique pourraient ne pas être autorisés à participer à cette Offre de Droits d'Allocation Irréductible, et pourraient subir une dilution de leur participation ou d'autres conséquences financières négatives (avis aux investisseurs ne résidant pas en Belgique).

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

Les investisseurs ne devraient pas se fier outre mesure aux prévisions relatives à l'exercice social 2018 dans la mesure où ces informations pourraient significativement différer des résultats réels de cet exercice.

	<p>La Note d'Opération inclut des prévisions mise à jour des résultats de l'Émetteur relatives à l'exercice social 2018. Celles-ci sont basées sur diverses hypothèses et d'estimations qui, bien que considérées raisonnables par l'Émetteur à la date de la Note d'Opération, sont par nature soumises à des risques et incertitudes significatifs inhérents aux activités, aux opérations, à l'économie et autres, dont bon nombre échappent au contrôle de l'Émetteur.</p> <p>Selon les prévisions mises à jour, le résultat net des activités principales par action (après incidences de l'Offre) s'élève à 6,51 EUR pour l'exercice 2018.</p> <p>Étant donné que les hypothèses, estimations et risques pourraient engendrer des résultats d'exploitation significativement différents de ceux exprimés dans les prévisions mises à jour, les investisseurs ne devraient pas s'y fier outre mesure ni y accorder trop d'importance.</p> <p><i>Toute vente, toute acquisition ou tout échange d'Actions Nouvelles pourrait être soumis à la taxe sur les transactions financières.</i></p> <p>Le 30 avril 2016, la Commission européenne a retiré une proposition de directive relative à une taxe commune sur les transactions financières. Cette taxe sur les transactions financières reste un sujet de négociation entre les états membres de l'UE participants mais le calendrier d'adoption est toujours incertain. Les investisseurs devraient consulter leurs propres fiscalistes pour connaître les conséquences de la taxe sur les transactions financières associées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession des Actions Nouvelles.</p>
<p>Section E — Offre</p>	
<p>E.1</p>	<p><u>Produit net de l'offre et estimation des frais totaux de l'émission/l'offre</u></p> <p>Dans l'hypothèse où le produit brut de l'émission des Actions Nouvelles s'élève à 155.204.343 EUR, le produit net de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à un montant approximatif de 152 millions EUR.</p> <p>Les coûts totaux de l'Offre sont estimés à environ 2 % du produit brut de l'Offre (en supposant que l'augmentation de capital soit entièrement souscrite). Ces coûts seront supportés par Cofinimmo.</p>
<p>E.2a</p>	<p><u>Raisons de l'offre, utilisation du produit, estimation du produit net</u></p> <p>Le produit net maximum de l'Offre s'élève à 155.204.343 EUR. Les coûts totaux de l'Offre sont estimés à approximativement 2 % du résultat brut de l'Offre (à supposer que l'augmentation de capital soit entièrement souscrite) et comprend notamment des coûts juridiques, de consultance, administratifs, d'audit et d'autres coûts, la rémunération de la FSMA, les publications juridiques, l'impression de ce Prospectus, le coût des Underwriters et les frais de vente et les frais dus à Euronext. Par conséquent, le produit net maximum de l'Offre s'élève à approximativement 152 millions EUR.</p> <p>Ces fonds permettront à l'Émetteur de financer le pipeline 2018 mis à jour des investissements engagés et des investissements sous due diligence, tels que décrits ci-dessous, tout en maintenant un Taux d'Endettement aux alentours de 45 %.</p> <p>Le pipeline 2018 publié le 8 février 2018 a été mis à jour. Compte tenu des investissements faits entre le 1er janvier 2018 et la date de l'Offre, les investissements pour l'année 2018 entière sont maintenant estimés à 357,8 millions EUR, au lieu de 67,7 millions EUR. Ce montant de 357,8 millions peut être décomposé comme suit :</p>

- 211,3 millions EUR d'investissements réalisés au cours du premier et du deuxième trimestre de l'année 2018 ;
- 55,0 millions EUR d'investissements engagés qui seront réalisés au cours du troisième et du quatrième trimestre de l'année 2018 ;
- 91,5 millions EUR d'investissement sous due diligence qui seront réalisés au cours du troisième et du quatrième trimestre de l'année 2018.

Les 211,3 millions EUR d'investissements réalisés au cours du premier et du deuxième trimestre de l'année 2018 comprennent l'acquisition le 15 juin 2018 d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins situées en Allemagne, via l'achat de 94,9 % des actions de 14 sociétés pour 172,2 millions EUR. Cette acquisition a été temporairement financée par emprunt. Le taux d'endettement *pro forma* de l'Émetteur après cette acquisition (et avant l'impact de cette Offre) s'élève approximativement à 46 %.

Les 55,0 millions EUR de pipeline d'investissements engagés pour le troisième et quatrième trimestre de l'année 2018 peuvent être décomposés comme suit :

- 42,5 millions EUR d'investissements dans l'immobilier de la santé ;
- 7,9 millions EUR d'investissements en bureaux ;
- 4,6 millions EUR d'investissements dans propriété des réseaux de distribution.

Le taux d'endettement estimé de l'Émetteur au 31 décembre 2018 après le financement des 55,0 millions EUR de pipeline engagé (et avant l'impact de la présente Offre) s'élève approximativement à 45 %. Tenant compte du résultat net de la présente Offre, le taux d'endettement estimé au 31 décembre 2018, après le financement des 55,0 millions EUR de pipeline engagé, s'élève à 41 %.

Le taux d'endettement estimé de l'Émetteur au 31 décembre 2018 après le financement de 55,0 millions EUR de pipeline engagé et le financement des 91,5 millions EUR d'investissements sous due diligence (et avant l'impact de la présente Offre) s'élève approximativement à 46 %. Tenant compte du résultat net de la présente Offre, le taux d'endettement estimé au 31 décembre 2018, après le financement des 55,0 millions EUR de pipeline engagé et le financement des 91,5 millions EUR d'investissements sous due diligence, s'élève à 43 %.

Pour faciliter une gestion efficace du cash, le produit net de la transaction sera initialement utilisé pour rembourser partiellement et temporairement les lignes de crédit bancaires tirées.

E.3 Conditions générales de l'offre

Montant maximum de l'Offre

L'Émetteur a décidé d'augmenter son capital par apport en espèces d'un montant maximum de 155.204.343 EUR (prime d'émission comprise). L'Émetteur se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur.

Prix d'émission et Ratio

Le Prix d'Emission est de 94,50 EUR par Action Nouvelle.

Le Prix d'Emission est inférieur au cours de clôture de 108,7 EUR par Action coté sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 18 juin 2018. Basé sur le cours de clôture à telle date, le prix théorique hors droit (« **TERP** ») est de 105,14 EUR, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible est de 0,82 EUR, et la réduction du Prix d'Emission par rapport au TERP est de 10,1 %, en prenant en compte le détachement du coupon n° 33, à savoir, le coupon représentant le droit au dividende pour l'exercice social en cours (ayant débuté le 1^{er} janvier 2018) jusqu'au jour précédant la

Date de Clôture.

Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire aux Actions Nouvelles dans une proportion de 13 Droits d'Allocation Irréductible pour 1 Action nouvelle. L'ensemble des 13 Droits d'Allocation Irréductible doit porter sur des Actions de même catégorie et par conséquent être porteur du même numéro de coupon ; il n'est pas possible de combiner des positions de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires, de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 1 et de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 2 afin d'obtenir le nombre requis de Droits d'Allocation Irréductible.

Modalités de souscription

Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent uniquement exercer leur droit de souscrire à des Actions Nouvelles conformément au Ratio durant la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible (voir ci-dessous), sous réserve des lois relatives aux valeurs mobilières applicables.

Il n'y a pas de nombre minimum ou maximum d'Actions Nouvelles auquel un investisseur peut souscrire, conformément au Ratio, en vertu de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible. Toutefois, les investisseurs doivent être conscients que l'ensemble des Actions Nouvelles auxquelles ils auront souscrit leur seront allouées. Sauf dans certaines circonstances, les souscriptions faites sont contraignantes et irrévocables.

Procédure de l'Offre

Offre de Droits d'Allocation Irréductible

L'Offre de Droits d'Allocation Irréductible sera ouverte au cours de leur Période de Souscription de Droits d'Allocation Irréductible, soit du 21 juin 2018 à 9h00 CET au 27 juin 2018 (16h00 CET) inclus. Sous réserve des lois applicables relatives aux valeurs mobilières, les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire aux Actions Nouvelles en exerçant leurs Droits d'Allocation Irréductible conformément au Ratio ou vendre ceux-ci.

Durant la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible, les investisseurs ne détenant pas le nombre exact de Droits d'Allocation Irréductible pour souscrire à un nombre rond d'Actions Nouvelles, ont le choix entre (i) acquérir les Droits d'Allocation Irréductible manquants dans le but de souscrire à un nombre additionnel d'Actions Nouvelles, (ii) vendre leurs Droits d'Allocation Irréductible, ou (iii) ne rien entreprendre, mais attendre, le cas échéant, le paiement du Produit Net des Scrips. Les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas vendus sur une bourse quelconque. Ils pourront toutefois être cédés en-dehors de tout marché réglementé. Les titulaires d'Actions Privilégiées devront suivre les instructions qui leur seront fournies concernant la cession ou l'acquisition de Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées.

Les résultats de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible seront annoncés par un communiqué de presse le 28 juin 2018 ou aux alentours de cette date.

Placement Privé de Scrips

À la clôture de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible, la totalité des Droits d'Allocation Irréductible non exercés (qu'ils se rapportent à des Actions Ordinaires ou à des Actions Privilégiées) sera automatiquement convertie en un nombre égal de Scrips et l'offre de Scrips sera uniquement proposée à des investisseurs qualifiés de l'EEE ou conformément à une autre exemption d'obligation de publication d'un Prospectus en vertu de l'article 3.2 de la Directive Prospectus, telle que mise en œuvre dans les états membres de l'EEE (le « **Placement Privé de Scrips** ») dans le cadre d'un placement privé avec constitution de livre d'ordre accéléré et ne devrait pas durer plus d'un jour

ouvrable et avoir lieu le 28 juin 2018.

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

Le produit net de la vente de Scrips sera distribué proportionnellement entre tous les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible non exercés (le « **Produit Net des Scrips** »).

Le Produit Net des Scrips sera annoncé par un communiqué de presse le 28 juin 2018 ou aux alentours de cette date et sera payé aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non exercés sur présentation du coupon n° 32 (pour les Actions Ordinaires), du coupon n° 20 (pour les Actions Privilégiées P1) et du coupon n°19 (pour les Actions Privilégiées P2).

Suspension ou révocation de l'Offre

Si le Conseil d'administration (ou, le cas échéant, deux membres du Comité de direction dont au moins un administrateur ayant reçu ce mandat) décide de révoquer ou de suspendre l'Offre, un communiqué de presse sera publié, et dans la mesure légalement requise, l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus. Si un supplément au Prospectus est publié, les investisseurs ayant déjà accepté de souscrire aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductible ou du Placement Privé de Scrips avant que le supplément soit publié, auront le droit de retirer leurs souscriptions pendant la période prévue par le supplément qui ne peut pas être inférieure à deux jours ouvrables après la publication de celui-ci.

Paiement des fonds et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des Actions Nouvelles souscrites au moyen des Droits d'Allocation Irréductible est prévu pour le 2 juillet 2018. Le paiement des Actions Nouvelles souscrites dans le cadre du Placement Privé des Scrips se fera par livraison contre paiement. La livraison des Actions Nouvelles aura lieu le 2 juillet 2018 ou aux alentours de cette date.

Réduction des souscriptions et remboursement des montant excédentaires

Le montant maximum de l'Offre est de 155.204.343 EUR (prime d'émission incluse), représenté par l'émission de maximum 1.642.374 Actions Nouvelles. L'Émetteur n'a pas la possibilité de réduire les souscriptions. Par conséquent, aucune procédure de remboursement des paiements excédentaires des souscripteurs n'est prévue.

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

Calendrier estimé de l'Offre

Décision du Conseil d'administration de procéder à une augmentation de capital	18 juin 2018
Publication des conditions de l'Offre des Droits d'Allocation Irréductible avant l'ouverture du marché réglementé sur Euronext Brussels	20 juin 2018
Publication du Prospectus avant l'ouverture du marché réglementé sur Euronext Brussels	20 juin 2018
Détachement des coupons correspondants (après la clôture du marché réglementé d'Euronext Bruxelles)	20 juin 2018
Début de la négociation des Actions ex Droits d'Allocation Irréductible	21 juin 2018

	<p>Début de la négociation des Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 21 juin 2018</p> <p>Date d'Ouverture de la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible 21 juin 2018 à 9h00 CET</p> <p>Fin de la négociation des Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Ordinaires sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 27 juin 2018</p> <p>Date de Clôture de la Période de Souscription des Droits d'Allocation Irréductible 27 juin 2018 à 16h00 CET</p> <p>Annnonce des résultats de l'Offre des Droits d'Allocation Irréductible avant l'ouverture du marché réglementé sur Euronext Brussels 28 juin 2018</p> <p>Placement Privé de Scrips (aura lieu à la suite de l'annonce des résultats de l'Offre des Droits d'Allocation Irréductible) 28 juin 2018</p> <p>Annnonce des résultats du Placement Privé de Scrips après la clôture du marché réglementé sur Euronext Brussels 28 juin 2018</p> <p>Publication des résultats de l'Offre et du Produit Net des Scrips après la clôture du marché réglementé sur Euronext Brussels 28 juin 2018</p> <p>Paiement du Prix d'Emission par ou pour le compte des souscripteurs 2 juillet 2018</p> <p>Réalisation de l'augmentation de capital 2 juillet 2018</p> <p>Livraison des Actions Nouvelles aux souscripteurs 2 juillet 2018</p> <p>Cotation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 2 juillet 2018</p> <p>Début de la négociation des Actions Nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 2 juillet 2018</p> <p>Paiement aux titulaires des Droits d'Allocation Irréductible non exercés À partir du 2 juillet 2018</p> <p>L'Émetteur peut modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et des périodes indiquées dans le tableau ci-dessus. Dans un tel cas, il en avertira Euronext Brussels et en informera les investisseurs au moyen d'une publication sur son site internet (www.cofinimmo.com). En outre, dans la mesure requise par la loi, l'Émetteur publiera un supplément au Prospectus.</p>
E.4	<p><u>Intérêts importants pour l'émission/l'offre en ce compris les conflits d'intérêts</u></p> <p>Un contrat de souscription (« Underwriting Agreement ») devrait être conclu entre les Underwriters et l'Émetteur le 28 juin 2018 ou aux alentours de cette date. En outre, BNP Paribas Fortis SA/NV fournit des services financiers à l'Émetteur relativement à l'Offre.</p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV et ING Belgium SA/NV ont conclu des conventions de crédits et/ou de dérivés avec l'Émetteur. En outre, chaque Underwriter et chacune de ses sociétés liées ont fourni ou ont pu par le passé fournir à l'Émetteur et au groupe Cofinimmo des services d'investissement, de banque ou de conseils et divers services bancaires, pour lesquels ils ont perçu des honoraires et des frais usuels. Ils pourraient, le cas échéant, s'engager dans des opérations futures avec l'Émetteur et le groupe Cofinimmo et leur fournir des services dans le cours normal de leurs affaires. En conséquence de ces transactions, ces parties peuvent avoir des intérêts divergents ou potentiellement conflictuels avec ceux des investisseurs dans l'Offre.</p>

	<p>L'Émetteur n'a reçu aucune indication de la part d'actionnaires concernant l'Offre.</p> <p>Les membres suivant du Conseil d'administration ou de la direction possèdent des actions existantes de l'Émetteur : Inès Archer-Topper, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot, Jean Kotarakos, Diana Monissen, Françoise Roels et Jacques van Rijckevorsel. Inès Archer-Topper (détenant 191 actions), Olivier Chapelle (détenant 311 actions), Xavier de Walque (détenant 500 actions), Jean Kotarakos (détenant 75 actions), Françoise Roels (détenant 1350 actions) et Jacques van Rijckevorsel (détenant 300 actions) ont informé la Société de leur intention de souscrire à l'Offre. Maurice Gauchot, Diana Monissen, Cécile Scalais et Kathleen Van Den Eynde ont informé la Société de leur intention de ne pas souscrire à l'Offre.</p>
<p>E.5</p>	<p><u>Conventions de lock-up</u></p> <p>BNP Paribas Fortis SA/NV et ING Belgium SA/NV sont les Joint Global Coordinators et avec la Société Générale, la Banque Degroof Petercam SA/NV, KBC Securities NV et Joh. Berenberg, Gossler & Co KG, Hambourg sont les Joint Bookrunners.</p> <p>Dans l'Underwriting Agreement, il est attendu de l'Émetteur qu'il s'engage à ne pas, sans l'accord préalable écrit des Joint Global Coordinators (cet accord n'étant pas retenu de manière déraisonnable), directement ou indirectement (y compris via ses filiales ou sociétés liées) émettre, offrir, vendre, transférer, gager, prêter ou disposer autrement de ses actions que ce soit directement ou indirectement ou conclure un contrat pour ce faire durant une période débutant à la date de signature de l'Underwriting Agreement et prenant fin 90 jours après la Date de Clôture (ces deux dates étant incluses).</p> <p>Il est prévu que ce lock-up soit soumis à certaines exceptions.</p> <p>Aucun actionnaire existant n'est tenu par une convention de lock-up dans le contexte de l'Offre.</p>
<p>E.6</p>	<p><u>Montant et pourcentage immédiat de dilution résultant de l'offre</u></p> <p><i>Conséquences en termes de participation dans le Capital Social</i></p> <p>Les Actionnaires ne subiront pas de dilution s'ils exercent l'ensemble de leurs Droits d'Allocation Irréductible. Toutefois, dans la mesure où un Actionnaire se voit allouer un nombre de Droits d'Allocation Irréductible qui ne lui donne pas droit à un nombre rond d'Actions Nouvelles conformément au Ratio, un tel Actionnaire peut être légèrement dilué s'il n'achète pas le(s) Droit(s) d'Allocation Prioritaire manquant(s) sur le marché secondaire et exerce ce(s) Droit(s) d'Allocation Prioritaire en conséquence.</p> <p>Etant donné que (i) les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas admis sur un marché réglementé, que (ii) tous les 13 Droits d'Allocation Irréductible doivent porter sur des Actions de même catégorie et doivent par conséquent avoir le même numéro de coupon et que (iii) il n'est de ce fait pas possible de combiner des positions de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires, de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 1 et de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées 2 pour obtenir le nombre requis de Droits d'Allocation Irréductible, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées peuvent avoir plus de difficultés que les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires à vendre leurs droits ou à acquérir des Droits d'Allocation Irréductible de même classe que les Actions Privilégiées afin d'obtenir le nombre rond d'Actions Nouvelles conformément au Ratio. Par conséquent, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées courent un risque plus grand de subir une dilution que les détenteurs d'Actions Ordinaires</p>

- Dilution en terme de participation et de droits de vote

Dans la mesure où un Actionnaire détenant des Actions Ordinaires n'exerce pas, entièrement ou en partie, les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués avant la clôture du marché règlementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription aux Droits d'Allocation Irréductible, sa participation et ses droits de vote au prorata dans l'Emetteur seront probablement dilués à la suite de l'augmentation de capital de l'Emetteur.

Pour une illustration de la dilution des droits aux dividendes dont un Actionnaire pourrait souffrir dans le contexte ci-dessus, voyez ci-dessous.

Les détenteurs d'Actions Privilégiées souffriront de la même dilution que les détenteurs d'Actions Ordinaires en terme de propriété au prorata et de droits de vote dans l'Emetteur.

- Dilution du dividende

Dans la mesure où un Actionnaire détenant des Actions Ordinaires n'exerce pas, entièrement ou en partie, les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués, il subira une dilution de ses droits aux dividendes futurs. Pour une illustration de la dilution de la participation et des droits de vote, dans l'Emetteur, dont un Actionnaire pourrait souffrir dans le contexte ci-dessus, voyez ci-dessous¹.

Etant donné que les Actions Privilégiées donnent droit à un dividende prioritaire annuel fixe et plafonné ainsi qu'à un dividende prioritaire fixe (équivalant à leurs prix d'émission) en cas de liquidation, cela implique que les détenteurs d'Actions Privilégiées ne seront pas affectés par une dilution future des droits aux dividendes s'ils ne souscrivent pas aux actions nouvelles, et ils seront moins affectés par une dilution financière que les détenteurs d'Actions Ordinaires qui ne souscrivent pas aux Actions Nouvelles.

La dilution (en termes de pourcentage) des actionnaires n'exerçant aucun de leurs Droits d'Allocation Irréductible, peut être calculée comme suit :

$$\frac{(S-s)}{S}$$

S = nombre total d'Actions après l'augmentation de capital à la suite de l'Offre, à savoir maximum 22 993 248

s = nombre total d'Actions avant l'augmentation de capital à la suite de l'Offre, à savoir 21 350 874.

Supposant qu'un Actionnaire détenant 1% du capital social de l'Émetteur avant l'Offre (i) ne souscrive à aucune Action Nouvelle ou (ii) n'exerce que 50 % de ses Droits d'Allocation Irréductible ou (iii) exerce 100 % de ses Droits d'Allocation Irréductible, la participation de cet actionnaire dans le capital social de l'Émetteur serait réduite de la manière présentée dans le tableau ci-dessous:

	Dilution en %	Participation en %	Droits de vote en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	n/a	1 %	1 %
Après l'émission des Actions Nouvelles en cas de non-souscription	7,1 %	0,93 %	0,93 %
Après l'émission des Actions Nouvelles en cas	3,6 %	0,96 %	0,96 %

¹ Notez que ce calcul n'est pas tout à fait correcte compte tenu du fait qu'il ne tient pas compte du dividende annuel fixe des Actions Privilégiées. Néanmoins, compte tenu du nombre limité d'Actions Privilégiées, l'impact de leur dividende annuel fixe sur le calcul est limité

d'exercice de 50% des Droits d'Allocation Irréductible			
Après l'émission des Actions Nouvelles en cas d'exercice de 100% des Droits d'Allocation Irréductible	0 %	1 %	1 %

Conséquences financières

Les Actions Privilégiées et les Actions Ordinaires seront traitées de manière égale en ce qui concerne les Droits d'Allocation Irréductible, malgré le fait qu'elles aient des droits économiques différents. Par conséquent, le nombre de Droits d'Allocation Irréductible requis pour souscrire à une Action Nouvelle est déterminé sur la base du nombre total d'Actions Ordinaires en circulation et du nombre total d'Actions Privilégiées en circulation et est le même pour les détenteurs d'Actions Ordinaires et les détenteurs d'Actions Privilégiées.

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

Un Actionnaire détenant des Actions Privilégiées qui n'exerce pas les Droits d'Allocation Irréductible qui lui ont été alloués peut subir la dilution financière de son portefeuille. Un tel risque est la conséquence du fait que l'Offre est fixé à un Prix d'Emission inférieur au prix du marché de l'Action Ordinaire. Etant donné que les Droits d'Allocation Irréductible relatifs aux Actions Privilégiées ne seront pas admis sur un marché réglementé, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées peuvent avoir plus de difficultés que les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Ordinaires à vendre leurs droits ou à acquérir des Droits d'Allocation Irréductible de même catégorie que les Actions Privilégiées afin d'obtenir le nombre rond d'Actions Nouvelles conformément au Ratio. Par conséquent, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductible relatifs à des Actions Privilégiées courent un risque plus grand de souffrir d'une dilution financière que les détenteurs d'Actions Ordinaires.

E.7

Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offrant

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