

## Offre publique d'acquisition

de

### Talbot Holding SA, Wilen (TG), Suisse

(au 28 août 2017 une filiale à 100% d'Actium SA, Zurich)

portant sur toutes les actions nominatives en mains du public d'une valeur nominale de CHF 870 chacune

de

### ImmoMentum SA, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Suisse

<b>Prix de l'Offre:</b>	<p>Talbot Holding SA, ayant son siège à Wilen (TG), Suisse, ("<b>Offrante</b>" ou "<b>Talbot</b>"), offre CHF 2'810 nets en espèces par action nominative d'ImmoMentum SA, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Suisse ("<b>Société</b>" ou "<b>ImmoMentum</b>") d'une valeur nominale de CHF 870 chacune ("<b>Actions ImmoMentum</b>", individuellement une "<b>Action ImmoMentum</b>"), sous déduction du montant brut d'éventuels effets dilutifs survenant avant l'exécution de l'offre.</p> <p>Sont notamment considérés comme effets dilutifs (sans limitation) les distributions de dividendes, les remboursements de capital, les scissions par division, les augmentations de capital ou la vente d'actions propres à un prix d'émission ou de vente par Action ImmoMentum inférieur au Prix de l'Offre, l'acquisition d'Actions ImmoMentum propres à un prix supérieur au Prix de l'Offre, l'émission d'Actions ImmoMentum ou de tout autre droit concernant des Actions ImmoMentum dans le cadre de programmes de participation des collaborateurs ainsi que l'émission, l'attribution ou l'exercice d'options ou de tous autres droits permettant d'acquérir des Actions ImmoMentum. <i>La réduction de valeur nominale de CHF 90 par Action ImmoMentum décidée lors de l'assemblée générale du 18 mai 2017, et qui sera vraisemblablement payée le 31 août 2017, ne sera pas déduite du Prix de l'Offre.</i></p>
<b>Durée de l'Offre:</b>	Du 13 septembre 2017 au 10 octobre 2017, 16h00, heure avancée d'Europe centrale (HAEC) (sous réserve de toute prolongation de la Durée de l'Offre).
<b>Conseiller financier et banque mandatée:</b>	UBS Switzerland SA

#### Actions nominatives d'ImmoMentum SA

Actions nominatives ImmoMentum <b>non présentées à l'acceptation</b> (première ligne de négoce)	Numéro de valeur: 1.924.492	ISIN: CH0019244927	Symbole de valeur: IMMN
---	--------------------------------	-----------------------	----------------------------

Actions nominatives ImmoMentum <b>présentées à l'acceptation</b> (seconde ligne de négoce)	Numéro de valeur: 37.845.012	ISIN: CH0378450123	Symbole de valeur: IMMNE
--	---------------------------------	-----------------------	-----------------------------

Prospectus d'offre du 29 août 2017 ("**Prospectus d'Offre**")

## **Restrictions à l'Offre**

### **Généralités**

L'offre publique d'acquisition décrite dans le présent Prospectus d'Offre ("**Offre**") n'est et ne sera faite, ni directement ni indirectement, dans un Etat ou dans un ordre juridique où une telle offre serait illicite ou enfreindrait de toute autre manière les lois ou réglementations en vigueur, ou qui exigerait de la part de l'Offrante ou de l'un de ses actionnaires une quelconque modification des termes ou des conditions de l'Offre ou la formulation d'une requête supplémentaire auprès d'autorités gouvernementales, régulatrices ou autres ou des démarches supplémentaires en lien avec l'Offre. Il n'est pas prévu d'étendre l'Offre à de tels Etats ou ordres juridiques. La documentation relative à l'Offre ne doit être ni distribuée ni envoyée dans de tels Etats ou ordres juridiques. Cette documentation ne doit pas non plus être utilisée pour solliciter l'acquisition de titres de participation de la Société par des personnes morales ou des particuliers ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat ou ordre juridique.

Toute acceptation de l'Offre par suite de publicité active qui violerait les restrictions susmentionnées ou par suite de toute autre violation de ces dernières ne sera pas acceptée.

L'acceptation de l'Offre par des personnes qui sont domiciliées dans un pays autre que la Suisse peut être soumise à des obligations ou restrictions spécifiques. Il est de la responsabilité exclusive des destinataires de l'Offre de respecter ces règles et de vérifier, avant l'acceptation de l'Offre, leur existence et leur applicabilité selon la recommandation de leurs propres conseils.

## Offre publique d'acquisition de Talbot concernant ImmoMentum ("Offre d'acquisition" ou "Offre")

Talbot est une société anonyme de droit suisse constituée le 3 juillet 2017 et ayant son siège à Wilen (TG). Le but de Talbot est l'acquisition, la détention, l'administration et l'aliénation de participations dans des entreprises de toute nature en Suisse et à l'étranger.

Actium SA, Limmatstrasse 260, 8005 Zurich ("**Actium**"), qui détient, au 28 août 2017, 100% des actions de Talbot, dispose au 28 août 2017 d'un total de 2'064 Actions ImmoMentum (correspondant à 5.73% du capital-actions d'ImmoMentum). Les actionnaires d'Actium sont Dr. Till Spillmann ("**TS**"), Adrian Koller ("**AK**") et Ivo von Büren ("**IvB**"). Actium est contrôlée par TS.

En vue de l'Offre pour l'acquisition de toutes les Actions ImmoMentum en mais du public publiée avec ce Prospectus d'Offre, les personnes suivantes agissent de concert au sens de l'art. 11 de l'Ordonnance de la Commission des OPA sur les offres publiques d'acquisition ("**Ordonnance sur les OPA**" ou "**OOPA**") avec Actium, les trois actionnaires d'Actium et l'Offrante:

- Dr. Urs Wehinger, Erbstrasse 16, 8700 Küsnacht, ("**UW**"), qui détient au total 1'403 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 3.90% du capital-actions;
- Reiner Edelmann, Weinbergstrasse 11, 9545 Wängi, ("**RE**"), qui détient au total 377 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.05% du capital-actions;
- Serranova GmbH, Aadorferstrasse 4, 8362 Balzerswil, ("**Serranova**"), qui détient au total 366 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.02% du capital-actions;
- Robert Düring, Mühlewiesestrasse 40, 8355 Aadorf, ("**RD**"), qui détient au total 739 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 2.05% du capital-actions;
- Cadina AG, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, ("**Cadina**"), qui détient au total 383 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.06% du capital-actions;
- René Schweri, Brandlisstrasse 36, 8702 Zollikon, ("**RS**"), qui détient au total 2'212 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 6.14% du capital-actions.

Talbot, respectivement Actium (et TS, AK et IvB qui détiennent toutes les actions d'Actium), et les personnes agissant de concert en vue de l'Offre avec ces sociétés,

soit UW, RE, SerraNova, RD, Cadina et RS, détiennent donc au 28 août 2017 (directement ou indirectement) au total 7'544 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 20.96% du capital-actions et des droits de vote d'ImmoMentum. En tenant compte des autres 514 Actions ImmoMentum pour lesquelles l'Offrante a reçu des déclarations d'acceptation de plusieurs actionnaires, Talbot dispose à la date de ce Prospectus d'Offre, avec les personnes agissant de concert avec elle, d'un total de 8'058 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 22.38% du capital-actions et des droits de vote d'ImmoMentum.

ImmoMentum est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à Aadorf. Les Actions ImmoMentum sont négociées à la BX Berne eXchange ("**BX**") depuis le 14 avril 2008 (symbole de valeur: IMMN). ImmoMentum est une société immobilière.

## A L'Offre

### 1 Soumission de l'Offre

L'Offre est présentée par la publication du présent Prospectus d'Offre selon les art. 17 ss OOPA. Le Prospectus d'Offre est publié avant l'ouverture de la bourse à la BX le 29 août 2017 en allemand et en français sur le site internet de la Société, de même que sur le site internet de la Commission des OPA ("**COPA**"), et est également diffusé conformément à l'Ordonnance sur les OPA.

### 2 Objet de l'Offre

Sous réserve des restrictions à l'Offre, l'Offre porte sur toutes les Actions ImmoMentum émises jusqu'à la fin du Délai Supplémentaire qui ne sont ni détenues par l'Offrante ni par une personne agissant de concert avec l'Offrante.

L'Offre ne porte pas sur les Actions ImmoMentum détenues par ImmoMentum. Selon les informations d'ImmoMentum, ImmoMentum détient au 28 août 2017 un total de 89 actions propres.

En conséquence, l'Offre porte au 28 août 2017 sur un total de 28'367 Actions ImmoMentum, comme il ressort du tableau ci-dessous:

	Actions ImmoMentum
Nombre de titres cotés (selon le nombre d'actions nominatives enregistrées au registre du commerce au 28 août 2017)	36'000
- sous déduction de la participation de l'Offrante et des personnes agissant de concert avec l'Offrante	- 7'544
- sous déduction des actions propres d'ImmoMentum (au 28 août 2017)	- 89
<b>Actions ImmoMentum sur lesquelles porte l'Offre</b>	<b>28'367</b>

Par ailleurs, l'Offrante a reçu des déclarations d'acceptation pour 514 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.81% des Actions ImmoMentum sur lesquelles l'Offre porte.

### 3 Prix de l'Offre

Le prix de l'Offre pour chaque Action ImmoMentum s'élève à CHF 2'810 nets en espèces ("**Prix de l'Offre**"). Le Prix de l'Offre sera réduit du montant brut d'éventuels effets dilutifs affectant les Actions ImmoMentum qui surviendraient avant l'exécution de l'Offre.

Sont notamment considérés comme effets dilutifs (sans limitation) les distributions de dividendes, les remboursements de capital, les scissions par division, les augmentations de capital ou la vente d'actions propres à un prix d'émission ou de vente par Action ImmoMentum inférieur au Prix de l'Offre, l'acquisition d'Actions ImmoMentum propres à un prix supérieur au Prix de l'Offre, l'émission d'Actions ImmoMentum ou de tout autre droit concernant des Actions ImmoMentum dans le cadre de programmes de participation des collaborateurs ainsi que l'émission, l'attribution ou l'exercice d'options ou de tous autres droits permettant d'acquérir des Actions ImmoMentum. *Dès lors que la réduction de valeur nominale de CHF 90 décidée lors de l'assemblée générale du 18 mai 2017 a déjà été inscrite au registre du commerce, et que les Actions ImmoMentum sont déjà négociées ex-réduction de valeur nominale à la date du présent Prospectus d'Offre, cette réduction de valeur nominale ne sera pas déduite du Prix de l'Offre.*

L'évolution du cours de l'Action ImmoMentum à la BX au cours des cinq (5) dernières années se présente comme suit (les cours indiqués en CHF se réfèrent aux cours de clôture les plus bas, respectivement les plus élevés):

<b>Action ImmoMentum</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017**</b>
Cours le plus bas*	1'910	1'980	2'280	2'500	2'540
Cours le plus élevé*	2'040	2'315	2'775	2'780	2'695

\* Cours de clôture journalier en CHF

\*\* 3 janvier 2017 au 28 août 2017 (dernier Jour de Bourse précédant la publication du Prospectus d'Offre)

Cours de clôture du 25 août 2017 (avant-dernier Jour de Bourse précédant la publication du Prospectus d'Offre, dès lors qu'il n'y a eu aucune transaction en Actions ImmoMentum à la BX le dernier Jour de Bourse précédant la publication du Prospectus d'Offre): CHF 2'650

Source: BX, Bloomberg

L'Action ImmoMentum est considérée comme un titre de participation non liquide aux fins de l'application des règles boursières sur le prix minimum. Par conséquent, l'organe de contrôle a dû effectuer une évaluation de l'Action ImmoMentum pour les besoins de la détermination du prix minimum selon le droit des offres publiques d'acquisition.

L'organe de contrôle Ernst & Young SA, Zurich, a, sur la base d'une évaluation, calculé le prix minimum selon l'art. 135 al. 2 lit. a de la Loi fédérale sur les infrastructures des marchés financiers et le comportement sur le marché en matière de négociation de valeurs mobilières et de dérivés ("**LIMF**") au 25 août 2017. L'application de la méthode de la Net Asset Value comme méthode principale d'évaluation

résulte en une fourchette de valeurs comprises entre CHF 2'018.40 et CHF 2'311.80 par Action ImmoMentum, avec une estimation ponctuelle (avant réduction de la valeur nominale) de CHF 2'161.50. La fourchette de valeurs découle de la variation de paramètres d'évaluation spécifiques aux immeubles (c'est-à-dire du taux d'escompte de +/- 0.1 points de pourcentage). Une déduction de la réduction de la valeur nominale, qui est déjà inscrite au registre du commerce et sera vraisemblablement payée le 31 août 2017 (et qui n'est pas déduite du Prix de l'Offre), résulterait en une valeur calculée par action de CHF 2'071.50 (prix minimum après réduction de la valeur nominale, c'est-à-dire CHF 2'161.50 moins CHF 90) à la date d'évaluation.

Le Prix de l'Offre offert par Talbot comprend une prime de 35.65% par rapport à ce prix minimum ajusté en fonction de la valeur nominale.

Le prix minimum selon l'art. 135 al. 2 lit. b LIMF est CHF 2'640. Le Prix de l'Offre offert par Talbot comprend une prime de 6.44% par rapport à ce prix minimum.

Le Prix de l'Offre offert par Talbot est également supérieur de 36.93% à la NAV, ajustée en fonction de la valeur nominale, de CHF 2'052.17 par Action ImmoMentum rapportée par ImmoMentum au 31 décembre 2016.

#### **4 Délai de Carence**

Sous réserve d'une prolongation par la Commission des OPA, le délai de carence est de dix (10) Jours de Bourse ("**Délai de Carence**") à compter de la publication du Prospectus d'Offre et durera donc du 30 août 2017 jusqu'au 12 septembre 2017. L'Offre ne pourra être acceptée qu'après l'échéance du Délai de Carence.

#### **5 Durée de l'Offre**

Sous réserve d'une prolongation du Délai de Carence par la Commission des OPA, l'Offre restera vraisemblablement ouverte à l'acceptation pendant vingt (20) Jours de Bourse après l'échéance du Délai de Carence. L'Offre sera ainsi vraisemblablement ouverte à l'acceptation du 13 septembre 2017 jusqu'au 10 octobre 2017, 16h00 HAEC ("**Durée de l'Offre**").

L'Offrante se réserve le droit de prolonger la Durée de l'Offre une ou plusieurs fois à un maximum de quarante (40) Jours de Bourse. Une prolongation de la Durée de l'Offre au-delà de quarante (40) Jours de Bourse nécessite l'accord préalable de la Commission des OPA.

#### **6 Délai Supplémentaire**

A l'échéance de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), et si l'Offre aboutit, un délai supplémentaire d'acceptation de dix (10) Jours de Bourse commencera à courir pour l'acceptation ultérieure de l'Offre.

Si le Délai de Carence et/ou le Délai de l'Offre ne sont pas prolongés, le délai supplémentaire commencera vraisemblablement à courir le 17 octobre 2017 et expirera le 30 octobre 2017, 16h00 HEC ("**Délai Supplémentaire**").

## **7 Conditions de l'Offre, renonciation aux Conditions de l'Offre, durée de validité des Conditions de l'Offre et Report**

### **7.1 Conditions de l'Offre**

L'Offre est soumise aux conditions suivantes ("**Conditions de l'Offre**"):

- (a) Taux d'acceptation minimum: A l'issue de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), l'Offrante doit avoir reçu des déclarations d'acceptation valables pour un nombre d'Actions ImmoMentum qui, additionnées aux Actions ImmoMentum qui seront directement ou indirectement détenues ou contrôlées par l'Offrante et les personnes agissant de concert avec l'Offrante à l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), représentent au moins 66 2/3% de toutes les Actions ImmoMentum qui seront émises et en circulation à l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée).
- (b) Absence d'effets préjudiciables importants: Après la date de ce Prospectus d'Offre et jusqu'à la fin de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), il n'est survenu ou n'a été révélé aucune circonstance ou événement qui laisserait raisonnablement présager d'**Effets Préjudiciables Importants** sur ImmoMentum. Sont considérés comme Effets Préjudiciables Importants:
  - (i) une baisse du chiffre d'affaires respectivement du résultat de l'activité de location de CHF 715'052 – correspondant à 5% du chiffre d'affaires respectivement du résultat de l'activité de location d'ImmoMentum durant l'exercice 2016 selon le rapport de gestion d'ImmoMentum pour l'exercice 2016 (s'élevant à CHF 14'301'041) – ou plus; ou
  - (ii) une baisse du bénéfice annuel avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA) de CHF 962'909 – correspondant à 10% de l'EBITDA consolidé d'ImmoMentum durant l'exercice 2016 selon le rapport de gestion d'ImmoMentum pour l'exercice 2016 (s'élevant à CHF 9'629'090) – ou plus; ou
  - (iii) une baisse des fonds propres de CHF 5.5 millions – correspondant à 10% des fonds propres d'ImmoMentum au 31 décembre 2016 selon le rapport de gestion d'ImmoMentum pour l'exercice 2016 (s'élevant à CHF 54'609'083) – ou plus.
- (c) Reconnaissance de l'Offrante comme actionnaire avec droit de vote pour toutes les Actions ImmoMentum: Le conseil d'administration d'ImmoMentum a décidé d'inscrire Talbot comme actionnaire avec droit de vote au registre des actions d'ImmoMentum pour toutes les Actions ImmoMentum que Talbot



- (i) tiendra avant l'Exécution et (ii) acquerra dans le cadre de l'Offre d'Acquisition lors de l'Exécution de l'Offre d'Acquisition.
- (d) Election de quatre (4) nouveaux membres du conseil d'administration désignés par l'Offrante: Une assemblée générale extraordinaire de la Société a élu quatre (4) membres au conseil d'administration de la Société désignés par l'Offrante.
- (e) Absence d'obligation d'acquérir ou d'aliéner des actifs importants ou de contracter ou rembourser des dettes importantes: A l'exception des engagements ayant été rendus publics avant ou à la date de ce Prospectus d'Offre ou qui découlent de, ou sont en lien avec, l'Offre ou son Exécution, ImmoMentum ne s'est pas engagée, entre le 31 décembre 2016 et le transfert de contrôle à l'Offrante, à acquérir ou aliéner des actifs, ou à contracter ou rembourser des dettes, pour un montant total ou une valeur totale de plus de CHF 22.7 millions (correspondant à 10% des actifs d'ImmoMentum au 31 décembre 2016 selon le rapport de gestion de la Société pour l'exercice 2016, s'élevant à CHF 226'461'108).
- (f) Absence de décisions défavorables de l'assemblée générale des actionnaires de la Société: L'assemblée générale des actionnaires d'ImmoMentum n'a:
- i) décidé ou approuvé aucun dividende, aucune autre distribution, aucune réduction de capital, aucune acquisition, aucune scission par séparation (*Abspaltung*), aucun transfert de patrimoine ni aucune autre aliénation d'actifs d'une valeur agrégée, ou pour un prix total, de plus de CHF 22.7 millions (correspondant à 10% des actifs d'ImmoMentum au 31 décembre 2016 selon le rapport de gestion de la Société pour l'exercice 2016, s'élevant à CHF 226'461'108);
  - ii) décidé ou approuvé aucune fusion, aucune scission par division (*Aufspaltung*) ni aucune augmentation ordinaire, autorisée ou conditionnelle du capital de la Société; et
  - iii) introduit, respectivement modifié, aucune limitation du pourcentage des voix et/ou aucune limitation du droit de vote dans les statuts de la Société.
- (g) Absence d'interdiction: Aucun jugement ou ordre, ni aucune décision ou autre mesure d'une autorité, ayant pour effet d'empêcher, d'interdire ou de déclarer illicite l'Offre ou son Exécution ne doit avoir été prononcé.

## 7.2 Renonciation à des Conditions de l'Offre

L'Offrante se réserve le droit de renoncer, en tout ou en partie, à une ou plusieurs des Conditions de l'Offre précitées.

### 7.3 Durée de validité des Conditions de l'Offre et Report de l'Exécution

Les règles suivantes sont applicables s'agissant de la durée de validité des Conditions de l'Offre:

- a) Les conditions (a) et (b) déploient leurs effets jusqu'à l'expiration de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée).
- b) Les conditions (c), (d), (e), (f) et (g) déploient leurs effets jusqu'à l'Exécution.
- c) Si l'une des conditions (a) ou (b) n'est pas satisfaite d'ici à la fin de la Durée de l'Offre (éventuellement prolongée), et s'il n'a pas été renoncé à la réalisation de ces conditions non satisfaites, l'Offrante se réserve le droit de déclarer que l'Offre a échoué.
- d) Si l'une des conditions (c), (d), (e), (f) ou (g) n'est pas satisfaite d'ici à la date de l'Exécution, et s'il n'a pas été renoncé à la réalisation de ces conditions non satisfaites, l'Offrante aura le droit de déclarer que l'Offre a échoué ou de reporter l'Exécution pour une période pouvant aller jusqu'à quatre (4) mois au-delà de l'expiration du Délai Supplémentaire ("**Report**"). Durant le Report, l'Offre demeurera soumise aux conditions (c), (d), (e), (f) et (g) tant que, et dans la mesure où, celles-ci ne seront pas satisfaites ou qu'il n'aura pas été renoncé à leur réalisation. A moins que l'Offrante ne sollicite un report supplémentaire de l'Exécution et que la Commission des OPA consente à un tel report, l'Offrante déclarera que l'Offre a échoué si les conditions susmentionnées n'ont pas été satisfaites pendant le Report et qu'il n'aura pas été renoncé à leur réalisation.

## **B Informations sur Talbot Holding SA et Actium SA**

### **1 Raison sociale, siège et but social de l'Offrante et d'Actium SA**

Talbot est une société anonyme de droit suisse en mains privées constituée le 3 juillet 2017 et qui a son siège à Wilen (TG).

Le but social de Talbot est l'acquisition, la détention, l'administration et l'aliénation de participations dans des entreprises de toute nature en Suisse et à l'étranger. Talbot peut établir des succursales en Suisse et à l'étranger, participer à toutes entreprises en Suisse et à l'étranger, assumer des représentations ainsi que conduire toutes les affaires et conclure tous les contrats qui sont de nature à promouvoir le but de la société ou sont en relation directe ou indirecte avec celui-ci. Talbot peut acquérir, détenir et vendre des biens immobiliers et conclure des contrats de financement de toute nature.

Actuellement, toutes les actions de Talbot sont détenues par Actium.

Actium est une société anonyme de droit suisse en mains privées constituée le 2 septembre 2014 et qui a son siège à Zurich. Actium est détenue par TS, AK et IvB.

Le but social d'Actium est l'acquisition, la détention, l'administration et l'aliénation de participations dans des entreprises de toute nature en Suisse et à l'étranger. En outre, Actium peut établir des succursales en Suisse et à l'étranger, participer à toutes entreprises en Suisse et à l'étranger, assumer des représentations ainsi que conduire toutes les affaires et conclure tous les contrats qui sont de nature à promouvoir le but de la société. Actium peut aussi acquérir, détenir et vendre des biens immobiliers.

Au 28 août 2017, le capital-actions d'Actium s'élève à CHF 100'000 et est divisé en 2'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 50 chacune.

### **2 Structure du capital de l'Offrante**

Au 28 août 2017, le capital-actions de Talbot s'élève à CHF 100'000 et est divisé en 100'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1 chacune.

Avant l'Exécution de l'Offre, le capital-actions de Talbot sera augmenté.

### **3 Identité des actionnaires et des groupes d'actionnaires qui détiennent 3% ou plus des droits de vote de l'Offrante**

Au 28 août 2017, Actium détient 100% du capital-actions de Talbot. Sont actionnaires de Talbot, TS, qui détient 1'002 actions, correspondant à 50.10% du capital-actions et des droits de vote d'Actium, ainsi que AK et IvB, qui détiennent chacun 499 actions, correspondant individuellement à 24.95% du capital-actions et des droits de vote d'Actium.

Dans le cadre de l'Exécution de l'Offre, d'autres personnes qui agissent de concert avec Talbot et ses actionnaires directs et indirects en vue de cette Offre vont prendre des participations dans Talbot, en partie par l'apport d'une partie des Actions ImmoMentum détenues par ces personnes.

#### **4 Derniers rapports de gestion de l'Offrante publiés**

Talbot et Actium, en tant que sociétés en mains privées, ne publient pas de rapports de gestion.

#### **5 Personnes agissant de concert avec l'Offrante**

Toutes les personnes et sociétés, ainsi que les actionnaires qui contrôlent ces dernières, qui, le 28 août 2017, ont conclu la convention d'actionnaires concernant Talbot ("**CdA**") (cf. au sujet de cette convention chiffre B.6 ci-après), de même que les trois actionnaires d'Actium (TS, AK et IvB) sont considérés comme agissant de concert avec Talbot au sens de l'art. 33 de l'Ordonnance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers sur les infrastructures des marchés financiers et le comportement sur le marché en matière de négociation de valeurs mobilières et de dérivés ("**OIMF-FINMA**").

Agissent de concert au sens de l'art. 33 OIMF-FINMA avec Actium et les actionnaires d'Actium (les participations dans la société cible sont indiquées au 28 août 2017):

- UW, qui détient au total 1'403 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 3.90% du capital-actions;
- RE, qui détient au total 377 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.05% du capital-actions;
- Serranova, qui est détenue à 95% par RE et détient au total 366 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.02% du capital-actions;
- RD, qui détient au total 739 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 2.05% du capital-actions;
- Cadina, qui est détenue par RD et détient au total 383 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 1.06% du capital-actions;
- RS, qui détient 2'212 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 6.14% du capital-actions.

Par suite de la convention de transaction conclue le 28 août 2017 entre Talbot, d'une part, et ImmoMentum, d'autre part, la Société agit également de concert avec Talbot en vue de l'Offre au sens de l'art. 11 OOPA depuis le 28 août 2017.

## 6 Convention d'actionnaires

Le 28 août 2017, l'Offrante, Actium, UW, RE, SerraNova, RD, Cadina et RS ont conclu la CdA, qui d'une part règle les différents droits et obligations en relation avec l'Offre d'acquisition, et d'autre part règle les principes fondamentaux de la gouvernance d'entreprise de la société cible et de Talbot, de même que des droits et obligations réciproques concernant des transactions effectuées sur les actions de Talbot.

Les différentes règles de la CdA sont résumées comme suit:

### Règles en relation avec l'Offre d'acquisition

Les règles essentielles en relation avec l'Offre sont les suivantes:

- Les parties sont arrivées à la conclusion que l'Offre est dans le meilleur intérêt de la société cible et des actionnaires publics et conviennent de publier l'Offre selon le Prospectus d'Offre le Jour de Bourse suivant la signature de la CdA. Actium est chargée d'assurer la direction lors de la mise en œuvre de l'Offre. Les modifications éventuelles de l'Offre sont à discuter entre les parties, étant précisé qu'Actium a certains droits et obligations, notamment concernant une éventuelle augmentation de l'Offre.
- Les parties à la CdA se sont engagées à ne pas prendre contact avec des offrants tiers et à ne pas elles-mêmes lancer une offre tierce, que ce soit directement, indirectement ou agissant de concert. Les parties de la CdA se sont également engagées à respecter à tout moment les règles sur le prix minimum et la Best Price Rule.
- Les parties s'entendent sur le fait de viser un squeeze-out (selon le droit des offres publiques ou sur les fusions) après l'Exécution de l'Offre, et de décaler la Société dès que les conditions du cadre réglementaire le permettent.
- Simultanément avec la conclusion de la CdA, les parties se sont engagées à procéder à des apports mixtes aux termes desquels elles apportent, après l'aboutissement de l'Offre, un certain nombre d'Actions ImmoMentum à Talbot à la valeur du Prix de l'Offre et vendent les autres Actions ImmoMentum à Talbot au Prix de l'Offre de la manière suivante:
  - o RE et SerraNova, RD et Cadina de même que UW apportent, en fonction du résultat final de l'Offre d'acquisition, à Talbot un nombre d'Actions ImmoMentum (à la valeur du Prix de l'Offre) de sorte à ce que chacun détienne 6% des actions de Talbot au moment de l'Exécution de l'Offre d'acquisition. Les autres Actions ImmoMentum – soit celles qui ne sont pas apportées – seront vendues à Talbot au Prix de l'Offre.

- Actium effectue un apport en espèces dont le montant dépend du résultat final de l'Offre d'acquisition et apporte à Talbot, à la valeur du Prix de l'Offre, toutes les 2'064 Actions ImmoMentum détenues par elle.
- RS effectue un apport en espèces qui dépend du résultat de l'Offre d'acquisition et apporte au total 2'212 Actions ImmoMentum à Talbot à la valeur du Prix de l'Offre.

Dans l'hypothèse où Talbot peut acquérir dans le cadre de l'Offre toutes les actions sur lesquelles l'Offre porte, les rapports de participation dans Talbot se présenteront comme suit:

- Actium: 57%
- RS: 25%
- UW: 6%
- RE / Serranova: 6%
- RD / Cadina: 6%

### **Règles de gouvernance d'entreprise**

Les règles de gouvernance d'entreprise essentielles concernant Talbot se présentent comme suit:

- Les parties ont convenu que le conseil d'administration sera composé comme suit: TS, AK, IvB et RE.
- Concernant l'assemblée générale, les règles du code suisse des obligations sont en principe applicables, notamment les art. 703 et 704 CO.
- En assemblée générale, les affaires importantes suivantes nécessitent l'accord d'au moins deux tiers des voix représentées et, tant que UW, RE et RD ("**Actionnaires Fondateurs**") détiennent ensemble au moins 12% de Talbot, de deux Actionnaires Fondateurs si les trois Actionnaires Fondateurs sont actionnaires, respectivement d'un Actionnaire Fondateur si seulement deux Actionnaires Fondateurs sont encore actionnaires de Talbot:
  - Augmentation de capital avec suppression du droit de souscription préférentiel (excepté en cas de restructuration);
  - L'acquisition de participations dans des sociétés;
  - Changement de l'organe de révision; et
  - Modifications statutaires importantes (tels que le transfert du siège ou la modification des règles concernant la transférabilité).

Les règles de gouvernance d'entreprise essentielles concernant la société cible ImmoMentum se présentent comme suit:

- Les parties ont convenu que le conseil d'administration d'ImmoMentum sera composé comme suit: UW (président), TS (vice-président), RE (délégué du conseil d'administration), RS, RD, AK et IvB. La composition du conseil d'administration ne peut pas être modifiée contre la volonté de l'une de ces personnes dans les trois (3) ans à compter de l'Exécution de l'Offre.
- Pour des affaires importantes (résumées ci-après), un quorum spécial a été convenu: Au sein de la direction, du conseil d'administration et de l'assemblée générale de la société cible, les affaires importantes suivantes nécessitent l'accord d'au moins deux tiers des voix représentées et – tant que les Actionnaires Fondateurs détiennent ensemble au moins 12% de Talbot – de deux actionnaires fondateurs si tous les trois actionnaires fondateurs sont actionnaires, respectivement d'un actionnaire fondateur si seulement deux actionnaires fondateurs demeurent actionnaires de Talbot:
  - o Certains cas d'acquisitions ou de ventes d'immeubles;
  - o Projets de rénovation et autres investissements en dehors d'un plan de rénovation préalablement convenu conjointement;
  - o Augmentation de capital avec suppression du droit de souscription préférentiel (excepté en cas de restructuration);
  - o Changement de l'organe de révision;
  - o Changement du financement de la société cible de même que l'octroi des prêts;
  - o Certaines transactions entre la société et les actionnaires; et
  - o Modifications statutaires importantes ou modifications du règlement d'organisation.
- Concernant l'assemblée générale, les règles du code suisse des obligations sont en principe applicables.
- La direction d'ImmoMentum est assumée par RE (délégué du conseil d'administration, respectivement CEO). Durant les trois (3) exercices complets suivant l'Exécution de l'Offre, la composition et la rémunération de la direction (cf. le rapport du conseil d'administration) peuvent uniquement être modifiées avec le consentement du membre de la direction concerné. La rémunération du CEO sera inférieure à celle en vigueur jusqu'ici.
- Cadina continue à assumer la gestion du portefeuille pendant les trois (3) exercices complets suivant l'Exécution de l'Offre. La rémunération de Cadina sera inférieure à celle en vigueur jusqu'ici (cf. le rapport du conseil d'administration).

## **Règles concernant les transactions sur les actions de Talbot et d'ImmoMentum**

Pour l'essentiel, les règles suivantes s'appliquent aux transactions sur les actions de Talbot et d'ImmoMentum:

- Les modes de transfert admissibles pour les actions de Talbot et d'ImmoMentum sont réglés de manière exhaustive. Pendant les trois (3) ans suivant l'Exécution de l'Offre, les actions de Talbot et de la société cible ne peuvent en principe pas être transférées sans l'accord de tous les actionnaires de Talbot. A quelques exceptions près, des transferts d'actions ne peuvent être effectués qu'après l'expiration d'une période de trois (3) ans à compter de l'Exécution de l'Offre, et, avant l'expiration d'une période de dix (10) ans à compter de l'Exécution de l'Offre, que si une telle vente n'est pas refusée par écrit par au moins deux actionnaires fondateurs. À l'expiration d'une période de dix (10) ans à compter de l'Exécution de l'Offre, ce droit de refus cesse. En tout état de cause, une vente présuppose que la partie venderesse s'assure que l'acheteur reprenne les droits et obligations de la CdA se rapportant aux actions vendues. En outre, une vente n'est permise que si les droits de suite et de préemption, ainsi que le droit d'entraînement sont respectés:
  - Droit de préemption (dit "Right of First Refusal"): Si une partie a l'intention de vendre des actions, l'autre partie dispose, proportionnellement à sa participation, du droit d'acquérir les actions aux mêmes conditions que celles auxquelles un tiers pourrait les acquérir.
  - Droit de suite (dit "Tag-along Right"): Si Actium veut vendre des actions de Talbot, RS, UW, RE/SerraNova et RD/Cadina ont le droit de requérir d'Actium de pouvoir vendre proportionnellement leurs actions au tiers concerné aux mêmes conditions qu'Actium elle-même.
  - Droit d'entraînement (dit "Drag-along Right"): Si des actionnaires qui détiennent ensemble au moins 93.5% des actions de Talbot à l'expiration d'une période de trois (3) ans à compter de l'Exécution, respectivement au moins 87.5% des actions de Talbot à l'expiration d'une période de dix (10) ans à compter de l'Exécution de l'Offre ou au moins 70% des actions de Talbot à l'expiration d'une période de quinze (15) ans à compter de l'Exécution de l'Offre, ont la possibilité de vendre leurs actions à un tiers ou de fusionner Talbot avec une autre société, ils ont le droit d'obliger les autres actionnaires à également vendre leurs actions aux mêmes conditions. Dans un tel cas, les autres actionnaires ont le droit de faire usage de leur droit de préemption.
- Par ailleurs, il est prévu un droit d'emption: Dans les cas suivants, les autres parties ont un droit d'emption sur les actions de la partie affectée, et ce proportionnellement à leur participation: un actionnaire de Talbot commet une violation grave de la CdA ou tombe en faillite (personnelle).



- En outre, un droit de vente des actionnaires fondateurs a été convenu: au plus tôt à l'expiration d'une période de cinq (5) ans à compter de l'Exécution de l'Offre, et au plus tard jusqu'au quinzième (15) anniversaire, les actionnaires fondateurs peuvent exercer un droit de vente sous certaines conditions et, ce faisant, vendre à Actium ou un tiers désigné par Actium toutes les actions de Talbot qu'ils détiennent directement ou indirectement (par le truchement de SerraNova, respectivement Cadina) au moment de l'Exécution de l'Offre. De l'avis des parties, la formule pour calculer le prix en cas d'exercice du droit de vente, qui se base sur la Net Asset Value de Talbot à l'Exécution de l'Offre, reflète une valeur de marché actuelle adéquate d'ImmoMentum.

## **7 Achats et ventes d'actions et de dérivés de participation**

Au cours des douze (12) mois qui ont précédé la date de ce Prospectus d'Offre, c'est-à-dire du 28 août 2016 jusqu'au 28 août 2017, l'Offrante et les personnes agissant de concert avec l'Offrante (sans prise en compte des transactions effectuées par ImmoMentum) ont acquis au total 386 Actions ImmoMentum. Le prix d'achat le plus élevé pour une Action ImmoMentum acquise depuis le 27 août 2016 a été de CHF 2'640.

Au cours des douze (12) mois qui ont précédé la date de ce Prospectus d'Offre, c'est-à-dire du 28 août 2016 jusqu'au 28 août 2017, l'Offrante et les personnes agissant de concert avec l'Offrante (sans prise en compte des transactions effectuées par ImmoMentum) n'ont pas vendu d'Actions ImmoMentum et n'ont pas acquis ou vendu de dérivés de participation se rapportant à des Actions ImmoMentum.

## **8 Participation dans ImmoMentum**

Au 28 août 2017, un total de 36'000 actions nominatives d'ImmoMentum d'une valeur nominale de CHF 870 chacune sont émises et cotées. Le capital-actions d'ImmoMentum (tel qu'inscrit au registre de commerce au 28 août 2017) s'élève au 28 août 2017 à CHF 31'320'000.

Talbot et les personnes agissant de concert avec Talbot (y compris ImmoMentum, respectivement les 89 actions propres détenues par ImmoMentum) détiennent au 28 août 2017 7'633 Actions ImmoMentum, ce qui correspond à 21.20% du capital-actions et des droits de vote d'ImmoMentum (calculé sur la base du capital-actions inscrit au registre de commerce au 28 août 2017). Par ailleurs, l'Offrante a reçu des déclarations d'acceptation à hauteur de 1.81% des Actions ImmoMentum sur lesquelles l'Offre porte.

Au 28 août 2017, Talbot et les personnes agissant de concert avec Talbot ne détiennent pas de dérivés de participation se rapportant à des Actions ImmoMentum.

## **II    Financement**

Le financement de l'Offre sera effectué au moyen (i) d'un crédit bancaire à l'Of-frante (à hauteur d'environ CHF 73.5 millions) et (ii) de fonds propres.

## **C Informations sur ImmoMentum SA (société cible)**

### **1 Raison sociale, siège, capital-actions, activité commerciale et rapports de gestion**

ImmoMentum est une société anonyme de droit suisse selon les art. 620 ss CO avec siège à Aadorf. Les actions d'ImmoMentum sont cotées à la BX depuis avril 2008.

Le but de la société est le placement de sa fortune dans des biens immobiliers sélectionnés en Suisse, le commerce immobilier ainsi que la promotion de projets immobiliers. En outre, la société peut prendre des participations dans d'autres entreprises du secteur immobilier et établir des succursales, effectuer toutes les opérations financières, d'intermédiation, de courtage, d'agence, et de commission et procéder à toutes autres opérations qui sont de nature à promouvoir ou à faciliter le but de la société.

Le capital-actions de la Société s'élève à CHF 31'320'000 et est divisé en 36'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 870 chacune (. La Société a un capital autorisé s'élevant à CHF 17'280'000. Les statuts ne prévoient pas de capital conditionnel.

ImmoMentum est constituée comme société d'investissements et n'a pas d'employés. Toutes les activités opérationnelles sont déléguées à des tiers sous forme de mandats, tiers qui exécutent ces activités dans l'intérêt de la Société et des actionnaires. En particulier, le conseil d'administration a conféré le mandat pour la gestion de portefeuille à Cadina. L'administration des différents objets est déléguée à des entreprises de gestion externes. Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier d'ImmoMentum comprenait au total 32 objets avec un total de 827 appartements en location et une surface commerciale de 12'048 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une parcelle constructible à Rickenbach près de Wil.

Les rapports de gestion d'ImmoMentum pour les exercices financiers clos le 31 décembre 2014, le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 (comptes annuels, rapport sur la gouvernance d'entreprise et rapport de rémunération) peuvent être consultés sans frais auprès d'ImmoMentum SA, Bahnhofstrasse 12, Aadorf (téléphone: 052 204 07 77, fax: 052 204 07 08; email: info@immomentum.ch) et sont aussi disponibles sur internet sous <<http://www.immomentum.ch/investor-relations/berichterstattung>>.

### **2 Intentions de l'Offrante concernant ImmoMentum, son conseil d'administration et sa direction**

Par la présente Offre, l'Offrante a l'intention d'obtenir avec les personnes agissant de concert avec Talbot en vue de cette Offre le contrôle complet (100%) d'ImmoMentum. Toutefois, l'Offre d'acquisition est uniquement lancée par Talbot. Aucune

autre personne n'est responsable du paiement du Prix de l'Offre ou d'autres obligations en relation avec l'Offre d'acquisition. Talbot et les personnes agissant de concert avec Talbot ont l'intention de compléter le conseil d'administration d'ImmoMentum. ImmoMentum s'est engagée dans la convention de transaction à convoquer une assemblée générale extraordinaire et à y proposer l'élection au conseil d'administration de TS (comme membre et vice-président), RS, AK et IvB (comme membres). Si ces personnes sont élues, le conseil d'administration sera, en cas d'aboutissement de l'Offre, composé des personnes suivantes:

- Dr. Urs Wehinger (président)
- Dr. Till Spillmann (vice-président)
- Reiner Edelmann (délégué du conseil d'administration)
- Robert Düring
- René Schweri
- Adrian Koller
- Ivo von Büren

Dans l'intérêt de la continuité de la direction, Talbot a l'intention de maintenir Monsieur Reiner Edelmann comme délégué du conseil d'administration pour au moins encore trois (3) ans. Dans l'intérêt des parties prenantes de la Société, Talbot a en outre l'intention de maintenir le mandat de Cadina comme gestionnaire de portefeuille pour au moins encore trois (3) ans.

Pour le cas où l'Offrante et les personnes agissant de concert avec elle détendraient après l'Exécution de l'Offre plus de 98% des droits de vote d'ImmoMentum, l'Offrante a l'intention de requérir l'annulation des Actions ImmoMentum restantes au sens de l'art. 137 LIMF.

Si l'Offrante venait, suite à l'Exécution, à détenir entre 90% et 98% des droits de vote d'ImmoMentum, l'Offrante a l'intention de fusionner ImmoMentum avec l'Offrante, respectivement avec une filiale suisse directe, étant entendu que les actionnaires publics d'ImmoMentum restants n'obtiendraient pas des parts de la société reprenante, mais un dédommagement (en espèces). Les conséquences fiscales suisses d'une telle fusion avec dédommagement peuvent, pour les personnes fiscalement domiciliées en Suisse qui détiennent leurs Actions ImmoMentum dans leur fortune privée et pour les investisseurs étrangers, se révéler nettement plus défavorables qu'en cas d'acceptation de l'Offre.

L'Offrante entend par ailleurs – et ceci indépendamment de la hauteur de la participation après l'Exécution – demander à ImmoMentum après l'Exécution de l'Offre, de requérir la décotation des Actions ImmoMentum auprès de la BX, selon les dispositions de cette dernière.

La stratégie pour la période postérieure à l'acquisition s'inspire en principe de l'approche existante du management (du portefeuille), à savoir une orientation vers des immeubles d'habitation à haut rendement situés dans des emplacements B

selon les critères d'investissement et autres règlements internes (y compris le système de contrôle interne). L'objectif est l'atteinte de bénéfices annuels constants sur le long terme.

Les actionnaires ont l'intention de durablement permettre chaque année une distribution régulière de dividendes. La réalisation de cet objectif dépendra des bénéfices effectivement réalisés ainsi que du service de la dette envers les banques assurant le financement.

### **3 Conventions entre l'Offrante et ses actionnaires ainsi qu'ImmoMentum, ses organes et ses actionnaires**

#### **3.1 Conventions en rapport avec l'Offre entre l'Offrante et ses actionnaires ainsi qu'ImmoMentum**

##### ***Accord de confidentialité***

Le 14 juillet 2017, Actium, ImmoMentum, RE, RD et UW ont conclu un accord de confidentialité usuel pour ce type de transaction, selon lequel les parties se sont essentiellement engagées à garder confidentielles les informations non publiques échangées entre elles.

##### ***Convention de transaction***

Le 28 août 2017, l'Offrante et Actium, d'une part, et ImmoMentum, d'autre part, ont conclu une convention de transaction qui a été unanimement approuvée par le conseil d'administration d'ImmoMentum et dans laquelle il a pour l'essentiel été convenu ce qui suit (les paragraphes ci-dessous constituent un résumé des dispositions essentielles):

- L'Offrante s'est engagée à soumettre l'Offre, et ImmoMentum et son conseil d'administration s'engagent à soutenir l'Offre de manière générale et à recommander son acceptation aux actionnaires, notamment au moyen de la recommandation figurant dans le Rapport de conseil d'administration selon la section E (*Rapport du conseil d'administration d'ImmoMentum au sens de l'art. 132 LIMF*).
- Pendant la durée de la convention de transaction, ImmoMentum s'interdit de solliciter une offre d'un tiers ou une transaction susceptibles de faire concurrence à la présente Offre ("**Non-sollicitation**"). Toutefois, ImmoMentum a le droit, en réponse à une offre indicative écrite non sollicitée pour une transaction que le conseil d'administration considérerait de bonne foi, et en accord avec son obligation légale de fidélité et de préservation des intérêts, comme plus favorable pour les actionnaires d'ImmoMentum que l'Offre ("**Offre Supérieure**"), de fournir au tiers qui soumettrait une Offre Supérieure des informations et de participer à des discussions et négociations avec celui-ci ou de

conclure une transaction avec un tiers. Le conseil d'administration d'ImmoMentum n'a pas le droit d'accorder une due diligence, d'approuver ou de conclure une transaction avec un tiers, respectivement de modifier sa recommandation au sujet de l'Offre de manière défavorable à l'Offrante, si ce n'est dans le contexte d'une Offre Supérieure, et ce après avoir octroyé à l'Offrante au moins cinq (5) Jours de Bourse pour soumettre une offre améliorée qui soit au moins aussi favorable aux actionnaires d'ImmoMentum que l'Offre Supérieure.

- ImmoMentum s'est engagée à respecter, en tout temps à partir de la signature de la convention de transaction et jusqu'à six (6) mois après l'échéance du Délai Supplémentaire (tel que défini dans la section A.6 [*Délai Supplémentaire*]), les règles figurant à l'art. 10 OOPA et à faire en sorte que ses filiales les respectent et s'abstiennent de tous actes qui pourraient déclencher l'application de la Best Price Rule.
- Les parties ont pris des engagements usuels aux fins de favoriser la réalisation des Conditions de l'Offre.
- ImmoMentum s'est engagée à poursuivre ses activités dans le cadre du cours ordinaire des affaires et conformément à la pratique antérieure et à ne conclure ou exécuter certaines affaires qu'avec l'assentiment de l'Offrante, et notamment à n'acheter ou vendre aucun immeuble ou terrain et à ne pas contracter de dettes financières ou modifier de contrats existants.
- Les parties ont donné certaines assurances et garanties usuelles pour une convention de transaction.
- ImmoMentum s'est engagée à effectuer une assemblée générale extraordinaire avant l'Exécution de l'Offre et mettre à l'ordre du jour l'élection des personnes proposées par l'Offrante comme membres du conseil d'administration, et à proposer l'élection de ces personnes aux actionnaires.
- La Société s'est engagée à payer un montant d'un total de CHF 1.5 millions à l'Offrante en guise de défraiement (notamment en remboursement des frais de financement, des frais de l'organe de contrôle et des frais pour les divers prestations de conseils) si l'Offre d'acquisition n'aboutit pas ou n'est pas exécutée.
- La convention de transaction peut être résiliée à certaines conditions, notamment (i) par accord écrit des deux parties, (ii) par chacune des parties si l'Offre d'acquisition n'aboutit pas, ou (iii) par l'Offrante si la Société viole des obligations essentielles de la convention, notamment celle de généralement soutenir l'Offre d'acquisition et les règles concernant la collaboration et la Non-sollicitation.

### ***Contrat de Management***

Après l'Exécution de l'Offre, Actium et ImmoMentum concluront un contrat de management portant sur du conseil en matière de stratégie et de planification financière pour une durée d'au moins trois (3) ans. Actium percevra pour ces prestations une commission trimestrielle de CHF 75'000 hors taxe à la valeur ajoutée.

### ***Déclarations et conventions de mise à disposition***

Le 28 août 2017, Susanne Wehinger, Claudia Büchi Wehinger, Pascal Edelmann et Jan Edelmann se sont, dans des conventions de mise à disposition, individuellement engagés vis-à-vis de Talbot à présenter dans le cadre de l'Offre d'acquisition les Actions ImmoMentum qu'ils détiennent, respectivement à les vendre à Talbot dans le cadre de l'Offre, et à ne pas disposer de ces actions d'une autre manière. Ces quatre conventions de mise à disposition portent sur un total de 514 Actions ImmoMentum, correspondant à 1.81% des actions sur lesquelles l'Offre porte.

### **3.2 Absence d'autres accords**

Hormis les accords résumés ci-dessus et la CdA, il n'existe aucun autre accord en lien avec ou concernant l'Offre entre l'Offrante et ses actionnaires, d'une part, et ImmoMentum, ses membres du conseil d'administration, sa direction et ses actionnaires, d'autre part.

### **3.3 Informations confidentielles**

L'Offrante atteste au sens de l'art. 23 al. 2 OOPA que ni l'Offrante ni les personnes agissant de concert avec elle n'ont obtenu directement ou indirectement d'ImmoMentum des informations non publiques sur ImmoMentum susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des destinataires de l'Offre, à l'exception des informations publiées dans le présent Prospectus d'Offre, dans le rapport du conseil d'administration d'ImmoMentum ou qui ont été rendues publiques d'une autre manière.

## **D Rapport de l'organe de contrôle au sens de l'art. 128 LIMF du 28 août 2017**

### **Rapport de l'organe de contrôle conformément à l'article 128 de la loi fédérale sur les infrastructures des marchés financiers et le comportement sur le marché en matière de négociation de valeurs mobilières et de dérivés ("LIMF")**

En notre qualité d'organe de contrôle reconnu pour la vérification d'offres publiques d'acquisition au sens de la LIMF, nous avons procédé au contrôle du présent prospectus d'offre de Talbot Holding AG ("**Talbot**" ou "**l'Offrant**"). Le rapport du conseil d'administration de la société cible et la fairness opinion de BDO AG n'ont pas fait l'objet de notre examen.

L'Offrant est responsable de l'établissement du prospectus d'offre. Notre mission consiste à vérifier et à apprécier ledit prospectus. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'indépendance conformément au droit des offres publiques d'acquisition et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Notre contrôle a été effectué conformément à la Norme d'audit suisse 880 selon laquelle un contrôle en accord avec l'art. 128 LIMF doit être planifié et réalisé de telle manière à ce que l'exhaustivité formelle du prospectus d'offre selon la LIMF et ses ordonnances soit établie et que les anomalies significatives soient constatées, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, même si les chiffres 3 à 6 suivants ne sont pas établis avec la même assurance que les chiffres 1 à 2. Nous avons vérifié les indications figurant dans le prospectus en procédant à des analyses et à des examens par sondages. Notre travail a par ailleurs consisté à évaluer dans quelle mesure la LIMF et ses ordonnances ont été respectées. Nous estimons que notre contrôle constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation:

1. l'offrant a pris les mesures nécessaires pour que les fonds requis et les actions offertes en échange soient disponibles au jour de l'exécution de l'offre;
2. les dispositions concernant l'offre obligatoire, en particulier s'agissant du prix minimum, sont respectées.

D'autre part, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que:

3. l'égalité de traitement des destinataires de l'offre n'a pas été respectée;
4. le prospectus d'offre ne répond pas aux critères d'exhaustivité et d'exactitude selon la LIMF et de ses ordonnances d'application;
5. le prospectus d'offre n'est pas conforme à la LIMF et à ses ordonnances d'application; et



6. les dispositions relatives aux effets de l'annonce préalable de l'offre ne sont pas respectées.

Le présent rapport ne saurait constituer une recommandation d'acceptation ou de refus de l'offre ni une attestation (*Fairness Opinion*) portant sur l'adéquation financière du prix de l'offre.

Ernst & Young SA

Louis Siegrist

Marc Filleux

## **E Rapport du conseil d'administration d'ImmoMentum au sens de l'art. 132 LIMF**

Le conseil d'administration d'ImmoMentum SA ("**Conseil d'administration**") ayant son siège à Aadorf (TG), Suisse ("**ImmoMentum**") prend position comme suit au sens des articles 132 al. 1 LIMF et 30 à 32 de l'Ordonnance sur les OPA ("**OOPA**") sur l'offre publique d'acquisition ("**Offre**") de Talbot Holding SA, une société ayant son siège à Wilen (TG), Suisse ("**Offrante**"), qui, en vue de cette Offre, agit de concert avec d'autres personnes au sens de l'art. 12 OOPA, ("**Groupe d'Offrants**"), portant sur toutes les actions nominatives en mains du public d'ImmoMentum d'une valeur nominale de CHF 870 chacune (individuellement une "**Action ImmoMentum**").

### **1 Recommandation**

Sur la base d'un examen approfondi de l'Offre, et compte tenu de l'attestation d'équité (*fairness opinion*) de BDO SA, Zurich, qui fait partie intégrante de ce rapport (voir section 2.1), le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires d'ImmoMentum d'accepter l'Offre soumise par l'Offrante.

### **2 Motifs**

#### **2.1 Prix de l'Offre et attestation d'équité**

Le prix offert par l'Offrante s'élève à CHF 2'810 nets en espèces par Action ImmoMentum ("**Prix de l'Offre**").

Le Conseil d'administration a mandaté BDO SA, Zurich, en qualité d'expert indépendant afin de préparer et d'émettre une attestation d'équité sur le caractère équitable du Prix de l'Offre d'un point de vue financier. Sur la base et sous réserve des hypothèses figurant dans son attestation d'équité datée du 28 août 2017, BDO SA a déterminé, par analyse DCF, une fourchette de valeurs comprises entre CHF 1'920 et CHF 2'452 par Action ImmoMentum, y compris une décote de 5% pour le manque de liquidité de l'action, et est arrivée conclusion, en s'appuyant sur la vérification de la plausibilité de la valeur par d'autres méthodes, que le Prix de l'Offre était équitable et approprié d'un point de vue financier.

L'attestation d'équité peut être commandée gratuitement en allemand et en français auprès d'ImmoMentum SA, Bahnhofstrasse 12, 8355 Aadorf, Suisse (téléphone: +41 (0)52 204 07 77, fax: +41 (0)52 204 07 78, e-mail: info@immomomentum.ch) et est également disponible sous <<http://www.immomomentum.ch/investor-relations>>.

#### **2.2 Adéquation et non-liquidité de l'Action ImmoMentum**

Le prix offert par l'Offrante de CHF 2'810 nets en espèces par Action ImmoMentum comprend une prime de 36.93 % par rapport à la Net Asset Value, ajustée par

ImmoMentum en fonction de la valeur nominale, de CHF 2'052.17 au 31 décembre 2016.

En outre, le prix offert est supérieur de 35.65% au prix minimum selon le droit des offres publiques d'acquisition de CHF 2'071.50 au 25 août 2017, déterminé par l'organe de contrôle sur la base d'une évaluation de l'Action ImmoMentum (tenant compte de la réduction de valeur nominale qui sera vraisemblablement payée le 31 août 2017 et qui ne sera pas déduite du Prix de l'Offre).

Dans son attestation d'équité du 28 août 2017, BDO SA a appliqué comme méthode principale d'évaluation la méthode du Discounted Cash Flow (DCF) et a soumis les résultats à une analyse de sensibilité ainsi qu'à un contrôle de plausibilité par d'autres méthodes, et a conclu que le Prix de l'Offre est équitable et approprié d'un point de vue financier. Lors de l'évaluation, BDO SA a aussi tenu compte du fait qu'en raison de la non-liquidité de l'Action ImmoMentum à la BX Berne eXchange, il est impossible de vendre des actions de manière continue ou de vendre d'un coup un grand nombre d'actions, sans que ceci n'ait des effets négatifs significatifs sur le cours boursier de l'action de la société; par contre, l'Offre d'acquisition donne la possibilité aux actionnaires publics de vendre toutes leurs actions à un prix attractif.

### 2.3 Squeeze-out et décotation

Si l'Offrante détient plus de 98% des droits de vote d'ImmoMentum après l'exécution de l'Offre ("**Exécution**"), l'Offrante envisage de demander l'annulation des Actions ImmoMentum restantes, conformément à l'art. 137 LIMF.

Si l'Offrante détient plus de 90% mais moins de 98% des droits de vote d'ImmoMentum après l'Exécution, l'Offrante envisage de procéder à une fusion avec dédommagement (squeeze-out) selon les art. 8 al. 2 et 18 al. 5 de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine, au terme de laquelle les actionnaires minoritaires restants d'ImmoMentum seraient dédommés en espèces ou d'une autre manière pour leurs Actions ImmoMentum, mais ne recevraient pas d'actions de la société survivante. Dans le cadre d'une fusion avec dédommagement, il se peut que le dédommagement soit inférieur au Prix de l'Offre et que les conséquences fiscales soient plus défavorables pour certains actionnaires qu'en cas d'une acceptation de l'Offre.

Au terme de l'Exécution, l'Offrante prévoit de faire soumettre par ImmoMentum une demande de décotation des Actions ImmoMentum de la BX Berne eXchange. La décotation est susceptible de limiter considérablement la négociabilité des Actions ImmoMentum.

### 2.4 Taux d'endettement attendu et politique de dividendes future

L'Offrante a informé le Conseil d'administration qu'elle a l'intention de notablement augmenter le niveau d'endettement d'ImmoMentum. En raison de l'endettement

significativement plus élevé que l'on peut attendre et, par conséquent, de paiements supérieurs pour le service de la dette, l'Offrante, en qualité d'actionnaire d'ImmoMentum, a l'intention de seulement distribuer des dividendes fortement réduits aux actionnaires d'ImmoMentum dans un avenir proche, et ce pour autant que des distributions soient admissibles au regard de l'évolution des affaires.

## **2.5 Conclusion**

Sur la base des considérations résumées ci-dessus, le Conseil d'administration est parvenu à la conclusion que l'Offre est dans l'intérêt d'ImmoMentum et de ses parties prenantes, et il recommande aux actionnaires d'accepter l'Offre pour les raisons évoquées.

## **3 Informations additionnelles requises par le droit suisse des OPA**

### **3.1 Conseil d'administration et direction d'ImmoMentum**

Le Conseil d'administration d'ImmoMentum se compose actuellement de Dr. Urs Wehinger (Président), Reiner Edelmann et Robert Düring.

Le Conseil d'administration est responsable pour la stratégie de placement d'ImmoMentum. En tant que délégué du Conseil d'administration Reiner Edelmann est en charge de la direction d'ImmoMentum. Le mandat pour la gestion de portefeuille a été conféré par le Conseil d'administration à Cadina SA, qui est contrôlée par Robert Düring. Cadina SA est responsable de la gestion du portefeuille immobilier dans le cadre de la stratégie de placement définie. Dans cette fonction, Cadina SA est aussi en charge des transformations et des concepts de développement et d'assainissement. Pour la réalisation des projet de construction, Cadina SA peut aussi opérer en qualité d'entrepreneur général ou total.

ImmoMentum s'est engagée vis-à-vis l'Offrante dans la convention de transaction à convoquer une assemblée générale extraordinaire et à proposer aux actionnaires l'élection au Conseil d'administration de Messieurs Till Spillmann, René Schweri, Adrian Koller et Ivo von Büren.

### **3.2 Conflits d'intérêts potentiels des membres du Conseil d'administration et de la direction d'ImmoMentum**

#### **a) Conseil d'administration et direction**

Les membres du Conseil d'administration d'ImmoMentum (et certaines sociétés qu'ils contrôlent) ont conclu, le 28 août 2017, une convention d'actionnaires avec les autres membres du Groupe d'Offrants, qui règle d'une part l'Offre et d'autre part les principes fondamentaux de la gouvernance d'entreprise d'ImmoMentum et de l'Offrante une fois l'Offre d'acquisition exécutée. Immédiatement avant l'exécution de l'Offre d'acquisition, les membres du Conseil d'administration deviendront actionnaires de l'Offrante par suite de l'apport d'une part de leurs participations

dans ImmoMentum. Du fait de la convention d'actionnaires et de la qualité future d'actionnaire de l'Offrante qui en découle, les membres du Conseil d'administration se trouvent, concernant cette Offre d'acquisition, dans une situation de conflit d'intérêts au sens du droit des OPA. Afin de pouvoir décider de la recommandation d'accepter l'Offre selon chiffre 1 de ce rapport sur la base de critères objectifs, le Conseil d'administration a fait préparer une attestation d'équité par BDO SA.

**b) Conséquence de l'Offre sur les contrats de travail et des accords similaires conclus avec les membres du Conseil d'administration et de la direction d'ImmoMentum et de ses sociétés affiliées**

Dans une convention de transaction du 28 août 2017, l'Offrante a convenu avec ImmoMentum, dans l'optique d'assurer la continuité de la conduite des affaires, que la composition de la direction et sa rémunération, ainsi que la gestionnaire de portefeuille ne pourront être changées, pendant les trois (3) premiers exercices complets suivant l'exécution de l'Offre d'acquisition, qu'avec l'accord du membre de la direction concerné, respectivement de la gestionnaire de portefeuille. Les parties se sont accordées dans la convention d'actionnaires sur les rémunérations (réduites) suivantes pour la direction et la gestionnaire de portefeuille:

- Reiner Edelmann continuera, comme CEO et délégué du conseil d'administration, d'assumer la tâche et la responsabilité de la direction opérationnelle, et ce pour une rémunération de CHF 112'500 par trimestre (plus taxe sur la valeur ajoutée).
- Cadina SA continuera d'assurer la gestion du portefeuille, et ce pour une commission de gestion fixe de CHF 112'500 par trimestre (plus taxe sur la valeur ajoutée).

**3.3 Conséquences financières potentielles de l'Offre pour les membres du Conseil d'administration et de la direction d'ImmoMentum**

**a) Actions ImmoMentum détenues par les membres du Conseil d'administration et de la direction d'ImmoMentum**

Les membres du Conseil d'administration détiennent directement ou indirectement par des sociétés qu'ils contrôlent le nombre d'Actions ImmoMentum suivant:

- Dr. Urs Wehinger: 1'403 Actions ImmoMentum
- Reiner Edelmann: 743 Actions ImmoMentum
- Robert Düring: 1'122 Actions ImmoMentum

ImmoMentum ne dispose pas de plans de participation ou de programmes similaires pour les membres du Conseil d'administration ou de la direction.

## **b) Convention visant l'apport et la vente à l'Offrante**

Les membres du Conseil d'administration d'ImmoMentum se sont, dans le cadre de la convention d'actionnaires, engagés vis-à-vis de l'Offrante et mutuellement (par rapport à toutes les actions qu'ils détiennent directement ou indirectement) à apporter à l'Offrante un certain nombre d'Actions ImmoMentum à la valeur du Prix de l'Offre et à vendre à cette dernière les autres actions au Prix de l'Offre, conformément à des contrats d'apport mixtes devant être conclus séparément. Le nombre d'actions à apporter dépend du résultat final de l'Offre d'acquisition et est déterminé de manière à ce que chaque membre du Conseil d'administration détienne directement ou indirectement 6% de l'Offrante suite à l'apport.

## **4 Accords entre l'Offrante et ImmoMentum et entre l'Offrante et les actionnaires d'ImmoMentum qui sont pertinents pour la décision du Conseil d'administration**

### **4.1 Accord de confidentialité**

Le 14 juin 2017, ImmoMentum a conclu un accord de confidentialité usuel pour ce type de transaction avec l'Offrante (cf. section C.3.1 du prospectus d'offre).

### **4.2 Convention de transaction**

Le 28 août 2017, l'Offrante et Actium SA, d'une part, et ImmoMentum, d'autre part, ont conclu une convention de transaction qui règle des droits et obligations usuels des parties en vue de la soumission d'une offre publique d'acquisition (pour les dispositions essentielles de cette convention de transaction cf. section C.3.1 du prospectus d'offre).

### **4.3 Convention d'actionnaires**

Le 28 août 2017, Actium SA, Dr. Urs Wehinger, Reiner Edelmann, Serranova SA, Robert Düring, Cadina SA et René Schweri, ainsi que l'Offrante ont conclu une convention d'actionnaires, qui, d'une part, règle différentes modalités de l'offre publique d'acquisition et, d'autre part, règle les principes fondamentaux de la gouvernance d'entreprise d'ImmoMentum et de l'Offrante après l'exécution de l'Offre (pour les dispositions essentielles de cette convention d'actionnaires cf. section B.6 du prospectus d'offre).

## **5 Intentions des actionnaires importants d'ImmoMentum**

A l'exception de Monsieur Helmut Köchler, qui, à la connaissance de la Société, détient actuellement avec des personnes proches un total de 1'750 Actions ImmoMentum, et dont les intentions ne sont pas connues du Conseil d'administration, les intentions des actionnaires qui détiennent 3% ou plus d'ImmoMentum sont décrites dans ce rapport.

## **6 Mesures défensives**

Le Conseil d'administration n'a pas pris des mesures défensives à l'encontre de l'Offre et n'a pas non plus l'intention de prendre des mesures défensives à l'encontre de l'Offre ni de proposer de telles mesures défensives à l'assemblée générale d'ImmoMentum à l'avenir.

## **7 Rapport financier; divulgation des changements importants dans les actifs et passifs, la situation financière, les pertes et profits et les perspectives commerciales**

Le rapport de gestion 2016 de même que les rapports de gestion des exercices précédents peuvent être consultés sur le site internet d'ImmoMentum (<http://www.immomentum.ch/investor-relations/berichterstattung>). A l'exception de la transaction dont il est fait état dans ce rapport, et hormis ce qui est divulgué avant ou à la date du présent rapport (y compris dans le présent rapport), le Conseil d'administration n'a pas connaissance de changements significatifs, que ce soit au niveau des actifs et passifs, de la situation financière, des profits et pertes ou des perspectives commerciales d'ImmoMentum depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui seraient susceptibles d'influencer la décision des actionnaires d'ImmoMentum en lien avec l'Offre.

ImmoMentum publiera le rapport semestriel 2017 (rapport financier du 30 juin 2017) au plus tard le 26 septembre 2017.

## **F Droits des actionnaires d'ImmoMentum**

### **1 Requête pour obtenir la qualité de partie (art. 57 OOPA)**

Les actionnaires d'ImmoMentum qui détiennent au moins 3% des droits de vote d'ImmoMentum au moment de la publication de ce Prospectus d'Offre, exerçables ou non (une "**Participation Qualifiée**") (chacun un "**Actionnaire Qualifié**"), obtiendront la qualité de partie s'ils en font la requête auprès de la Commission des OPA. La requête d'un Actionnaire Qualifié doit être reçue par la Commission des OPA (Stockerstrasse 54, 8002 Zurich; fax: +41 (0)44 283 17 40) dans un délai de cinq (5) Jours de Bourse à compter de la date de la publication de ce Prospectus d'Offre. Le délai de requête commence à courir le premier Jour de Bourse après la publication du Prospectus d'Offre. Avec la requête, le requérant doit fournir la preuve de sa Participation Qualifiée. La Commission des OPA peut à tout moment demander la preuve que l'Actionnaire Qualifié détient encore une Participation Qualifiée. La qualité de partie d'un Actionnaire Qualifié sera conservée pour d'éventuelles autres décisions rendues par la Commission des OPA en relation avec l'Offre, pour autant que l'Actionnaire Qualifié détienne encore une Participation Qualifiée.

### **2 Opposition (art. 58 OOPA)**

Un Actionnaire Qualifié qui, à telle date, n'a pas participé à la procédure, peut faire opposition à la décision de la Commission des OPA (voir section G ci-dessous). L'opposition doit être formée auprès de la Commission des OPA (Stockerstrasse 54, 8002 Zurich; fax: +41 (0)44 283 17 40) dans les cinq (5) Jours de Bourse à compter de la date de publication de la décision de la Commission des OPA. Le délai d'opposition commence à courir le premier Jour de Bourse après la publication de la décision de la Commission des OPA sur son site internet. L'opposition doit comporter une conclusion, une motivation sommaire ainsi que la preuve de la Participation Qualifiée selon l'art. 56 OOPA.



## **G Décision de la Commission des OPA**

Le 28 août 2017, la Commission des OPA a rendu la décision suivante:

1. L'offre publique d'acquisition de Talbot Holding SA aux actionnaires d'ImmoMentum SA satisfait aux dispositions légales en matière d'offres publiques d'acquisition.
2. Il est constaté que la convention d'actionnaires (y compris les annexes) prévue entre les actionnaires et les actionnaires futurs de Talbot Holding SA est, avec un prix de l'offre de CHF 2'810 par action nominative d'ImmoMentum SA, conforme aux dispositions de la LIMF et des ordonnances d'exécution, et ne viole notamment ni les dispositions du droit des offres publiques d'acquisition concernant le prix minimum ni la Best Price Rule.
3. Cette décision est publiée le jour de la publication du prospectus d'offre sur le site internet de la Commission des OPA.
4. L'émolument à charge de Talbot Holding SA s'élève à CHF 75'000.

## **H Exécution de l'Offre**

### **1 Information / Déclaration d'acceptation**

Les actionnaires d'ImmoMentum seront informés de l'Offre par leur banque dépositaire. Les actionnaires qui souhaitent accepter l'Offre sont priés d'agir conformément aux instructions de leur banque dépositaire.

### **2 Banque mandatée**

UBS Switzerland SA est mandatée pour l'exécution de l'Offre et opère comme conseiller financier.

### **3 Actions ImmoMentum présentées à l'acceptation**

Les Actions ImmoMentum présentées à l'acceptation obtiendront le numéro de valeur séparé 37.845.012 (symbole de valeur: IMMNE). La BX a accepté l'ouverture d'une seconde ligne de négoce pour les Actions ImmoMentum présentées à l'acceptation à compter du début de la Durée de l'Offre. Les Actions ImmoMentum qui ont été présentées à l'acceptation dans le cadre de l'Offre peuvent être négociées sur cette seconde ligne de négoce à la BX. Les achats et ventes d'Actions ImmoMentum sur la seconde ligne de négoce seront soumis au prélèvement de taxes boursières et commissions usuelles, qui devront être prises en charge par l'acheteur, respectivement le vendeur. Il est prévu que le négoce sur la seconde ligne de négoce cessera dès l'expiration du Délai Supplémentaire. Si l'Exécution devait être reportée, la seconde ligne de négoce sera maintenue au-delà de la fin du Délai Supplémentaire et sera clôturée quelques jours avant l'Exécution. L'Offrante en informera dans l'avis final sur les résultats définitifs de l'Offre.

### **4 Paiement du Prix de l'Offre/Date de l'Exécution**

Le paiement du Prix de l'Offre pour les Actions ImmoMentum valablement présentées à l'acceptation pendant la Durée de l'Offre et le Délai Supplémentaire aura vraisemblablement lieu le 10 novembre 2017.

### **5 Frais et impôts**

La présentation à l'acceptation, respectivement la vente, d'Actions ImmoMentum déposées sur un compte de dépôt auprès d'une banque en Suisse pendant la Durée de l'Offre et le Délai Supplémentaire (qui dépendent des prolongations éventuelles) est franche de frais et d'impôts. Le droit de timbre fédéral de négociation encouru pour la présentation à l'acceptation, respectivement la vente, sera pris en charge par Talbot.

## 6 Conséquences fiscales possibles

En général, l'acceptation de l'Offre et la vente d'Actions ImmoMentum engendrent les conséquences fiscales suivantes:

- a) Les actionnaires d'ImmoMentum ayant leur domicile fiscal en Suisse et qui détiennent leurs Actions ImmoMentum dans leur fortune privée réalisent, selon les principes généraux du droit suisse en matière d'impôt sur le revenu, un gain en capital privé franc d'impôts, ou une perte en capital fiscalement non déductible. Demeure réservé le cas d'une vente d'au moins 20% du capital-actions d'ImmoMentum par un ou plusieurs actionnaires d'ImmoMentum agissant ensemble (liquidation partielle indirecte). Les actionnaires d'ImmoMentum dont la participation est inférieure à 20% ne sont en règle générale pas touchés par cette règle, pour autant qu'ils apportent leurs Actions ImmoMentum dans le cadre de l'Offre d'acquisition.
- b) Les actionnaires d'ImmoMentum ayant leur domicile fiscal en Suisse et qui détiennent les Actions ImmoMentum dans leur fortune commerciale réalisent, selon les principes généraux du droit suisse en matière d'impôt sur le revenu, respectivement le bénéfice, un gain en capital imposable ou une perte en capital fiscalement déductible. Ces conséquences fiscales pour l'impôt sur le revenu sont également applicables aux personnes qualifiées de commerçants professionnels de titres.
- c) Les actionnaires d'ImmoMentum qui n'ont pas de domicile fiscal en Suisse ne réalisent pas de revenu soumis à l'impôt suisse sur le revenu, respectivement le bénéfice, pour autant que les Actions ImmoMentum ne puissent être rattachées à un établissement stable ou une activité commerciale en Suisse. Concernant les éventuels impôts sur les gains immobiliers, cf. ci-dessous section d).
- d) Impôts sur les gains immobiliers: ImmoMentum est qualifiée fiscalement de société immobilière. La vente de participations dans une société immobilière peut, sous certaines conditions, déclencher pour le vendeur un assujettissement à l'impôt sur les gains immobiliers dans les cantons dans lesquels sont sis des immeubles d'ImmoMentum. Cet assujettissement limité peut concerner tant des actionnaires domiciliés en Suisse que des actionnaires qui ne sont pas autrement assujettis à l'impôt en Suisse, étant précisé qu'il y a lieu de prendre en compte les conventions de double imposition éventuellement applicables. Pour une part importante de ses actifs immobiliers, l'Offrante a obtenu des agréments fiscaux préalables selon lesquels l'Offre, respectivement son acceptation par les actionnaires d'ImmoMentum, ne déclenche pas d'impôts sur les gains immobiliers dans les cantons concernés. Bien qu'il n'existe aucune indication dans ce sens, il ne peut être exclu que la vente d'Actions ImmoMentum déclenche dans certains cantons des impôts sur les gains immobiliers pour les immeubles qui y sont situés (étant précisé qu'en termes de valeur, seule une petite partie des immeubles se situent dans de tels cantons).

- e) Impôts sur les mutations: L'acceptation de l'Offre, respectivement la vente d'Actions ImmoMentum, peut aboutir à la perception d'impôts sur les mutations dans certains cantons dans lesquels se situent des immeubles d'ImmoMentum. L'Offrante a obtenu des agréments fiscaux préalables de certains cantons concernés, selon lesquels il ne sera pas perçu d'impôts sur les mutations dans ces cantons. Dans la mesure où des impôts sur les mutations seraient perçus du fait de l'acceptation de l'Offre dans les autres cantons concernés, ces impôts seront entièrement pris en charge par l'Offrante.
- f) La vente des Actions ImmoMentum dans le cadre de l'Offre d'acquisition ne déclenche pas de conséquences fiscales en matière d'impôt anticipé, et ce indépendamment du domicile fiscal de l'actionnaire d'ImmoMentum qui présente ses actions à l'acceptation.
- g) L'acceptation de l'Offre est soumise au droit de timbre fédéral de négociation pouvant aller jusqu'à 0.15% du Prix de l'Offre si une partie ou un intermédiaire est qualifié de commerçant de titres au sens de la Loi fédérale sur les droits de timbre du 27 juin 1973 ("LT"). Dans la mesure où un droit de timbre de négociation est dû du fait de l'acceptation de l'Offre, celui-ci sera entièrement pris en charge par l'Offrante.

**Il est expressément recommandé à tous les actionnaires d'ImmoMentum et aux bénéficiaires économiques d'Actions ImmoMentum de consulter leur propre conseiller fiscal pour déterminer les conséquences fiscales de la présente Offre d'acquisition, en Suisse et, le cas échéant, à l'étranger.**

## I Calendrier indicatif

29 août 2017	Publication du Prospectus d'Offre
30 août 2017	Début du Délai de Carence
12 septembre 2017	Fin du Délai du Carence
13 septembre 2017	Début de la Durée de l'Offre Ouverture d'une seconde ligne de négoce à la BX pour les Actions ImmoMentum
10 octobre 2017	Fin de la Durée de l'Offre, 16h00 HAEC*
11 octobre 2017	Avis provisoire sur les résultats intermédiaires*
16 octobre 2017	Avis définitif sur les résultats intermédiaires*
17 octobre 2017	Début du Délai Supplémentaire*
30 octobre 2017	Fin du Délai Supplémentaire, 16h00 HAEC* Clôture de la seconde ligne de négoce à la BX pour les Actions ImmoMentum présentées à l'acceptation
31 octobre 2017	Avis provisoire sur les résultats définitifs *
3 novembre 2017	Avis définitif sur les résultats définitifs*
Début novembre 2017	Assemblée générale extraordinaire
10 novembre 2017	Exécution de l'Offre*

\* L'Offrante se réserve le droit de prolonger une ou plusieurs fois la Durée de l'Offre conformément à la section A.5 (*Durée de l'Offre*), ce qui engendrerait un décalage des dates ci-dessus. L'Offrante se réserve également le droit de reporter l'Exécution conformément à la section A.7.3 (*Durée de validité des Conditions de l'Offre et Report de l'Exécution*).

## J Droit applicable et for

L'Offre et tous les droits et obligations réciproques qui en découlent sont soumis au droit matériel suisse. Le for exclusif pour tout litige découlant de ou en rapport avec la présente Offre est à Zurich 1, Suisse.

## **K Publications**

Le Prospectus d'Offre ainsi que l'ensemble des autres publications en rapport avec cette Offre seront publiés sur le site internet de la Société (<http://www.immumentum.ch/investor-relations>) et seront communiqués sous forme électronique à des prestataires d'information importants, ainsi qu'à la Commission des OPA.

Le Prospectus d'Offre peut être obtenu sans frais en allemand et en français auprès de UBS SA, Prospectus Library, case postale, 8098 Zurich, Suisse, e-mail: [swiss-prospectus@ubs.com](mailto:swiss-prospectus@ubs.com), tél.: +41 (0)44 239 47 03, fax: +41 (0)44 239 69 14.