



Woluwedal 58
1200 Brussel
BE 0 426 184 049 RPR Brussel
Naamloze vennootschap en
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht

KEUZEDIVIDEND

INFORMATIEDOCUMENT¹ TER ATTENTIE VAN DE AANDEELHOUDERS VAN COFINIMMO

10 MEI 2017

1. OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE MODALITEITEN INZAKE HET KEUZEDIVIDEND

1.1. VOOR DE HOUDER VAN GEWONE AANDELEN (BE0003593044)

- Drie opties

De coupons nummer 30 kunnen naar keuze van de aandeelhouder worden omgeruild tegen:

- ofwel een bedrag in speciën;
- ofwel nieuwe gewone aandelen;
- ofwel een combinatie van beide (speciën en nieuwe gewone aandelen).

- Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de nieuwe gewone aandelen bedraagt € 103,95.

Deze prijs komt overeen met de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (VWAP) van het gewone aandeel tijdens de referentieperiode (van 27 april 2017 tot 5 mei 2017) op de markt Euronext Brussels (zijnde € 112,51, verminderd met de waarde van het gewone netto dividend van € 3,85, en met inhouding van een korting zoals vastgelegd door de Raad van Bestuur bij de afsluiting van de referentieperiode (zijnde na het sluiten van de beurs op 5 mei 2017) van 4,33 %.

- Ruilverhouding

De aandeelhouder die gewone aandelen bezit en die een nieuw gewoon aandeel wenst te verkrijgen, moet 27 netto coupons nummer 30 inbrengen.

¹ Overeenkomstig artikels 18, §1, (e) en 18, §2, (e) van de wet van 16 juni 2006 met betrekking tot openbare aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en op voorwaarde dat de Vennootschap een document beschikbaar stelt voor de belanghebbenden dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en dat die aandelen tot dezelfde categorie behoren als de aandelen die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, is de Vennootschap niet verplicht een prospectus te publiceren.

1.2. VOOR DE HOUDER VAN BEVOORRECHTE AANDELEN I (BE0003811289)

- **Drie opties**

De coupons nummer 18 kunnen naar keuze van de aandeelhouder worden omgeruild tegen:

- ofwel een bedrag in speciën;
- ofwel nieuwe gewone aandelen;
- ofwel een combinatie van beide (speciën en nieuwe gewone aandelen).

- **Uitgifteprijs**

De uitgifteprijs van de nieuwe gewone aandelen bedraagt € 103,95.

Deze prijs komt overeen met de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (VWAP) van het gewone aandeel tijdens de referentieperiode (van 27 april 2017 tot 5 mei 2017) op de markt Euronext Brussels (zijnde € 112,51, verminderd met de waarde van het gewone netto dividend van € 3,85, en met inhouding van een korting zoals vastgelegd door de Raad van Bestuur bij de afsluiting van de referentieperiode (zijnde na het sluiten van de beurs op 5 mei 2017) van 4,33 %.

- **Ruilverhouding**

De aandeelhouder die bevoorrechte aandelen I bezit en die een nieuw gewoon aandeel wenst te verkrijgen, moet 24 netto coupons nummer 18 inbrengen.

In ruil voor deze 24 coupons, ontvangt de aandeelhouder een nieuw gewoon aandeel plus € 3,066 in speciën (nettobedrag van roerende voorheffing).

1.3. VOOR DE HOUDER VAN BEVOORRECHTE AANDELEN II (BE0003813301)

- **Drie opties**

De coupons nummer 17 kunnen naar keuze van de aandeelhouder worden omgeruild tegen:

- ofwel een bedrag in speciën;
- ofwel nieuwe gewone aandelen;
- ofwel een combinatie van beide (speciën en nieuwe gewone aandelen).

- **Uitgifteprijs**

De uitgifteprijs van de nieuwe gewone aandelen bedraagt € 103,95.

Deze prijs komt overeen met de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (VWAP) van het gewone aandeel tijdens de referentieperiode (van 27 april 2017 tot 5 mei 2017) op de markt Euronext Brussels (zijnde € 112,51, verminderd met de waarde van het gewone netto dividend van € 3,85, en met inhouding van een korting zoals vastgelegd door de Raad van Bestuur bij de afsluiting van de referentieperiode (zijnde na het sluiten van de beurs op 5 mei 2017) van 4,33 %.

- **Ruilverhouding**

De aandeelhouder die bevoorrechte aandelen II bezit en die een nieuw gewoon aandeel wenst te verkrijgen, moet 24 netto coupons nummer 17 inbrengen.

In ruil voor deze 24 coupons, ontvangt de aandeelhouder een nieuw gewoon aandeel plus € 3,066 in speciën (nettobedrag van roerende voorheffing).

2. FAQ'S

2.1. Wat is een keuzedividend?

Het keuzedividend dat gekoppeld is aan de gewone aandelen en de bevoorrechte aandelen I en II van Cofinimmo biedt de aandeelhouders de keuze uitbetaald te worden:

- in speciën; of
- in nieuwe gewone aandelen; of
- via een combinatie van beide (speciën en nieuwe gewone aandelen).

De keuze tussen deze opties is ten laste van de aandeelhouder; enkel hij of zij kan beslissen.

2.2. Wat is een dividendbetaling in aandelen?

De aandeelhouder die kiest voor de uitbetaling van zijn dividend in aandelen, ontvangt een geheel aantal nieuwe gewone aandelen, verhoogd, voor de bevoorrechte aandeelhouder, met een bedrag in speciën.

2.3. Waarom biedt Cofinimmo een keuzedividend aan?

De beslissing van de Raad van Bestuur van 27 april 2017 om een keuzedividend aan te bieden en over te gaan tot een kapitaalverhoging ten bedrage van alle dividendvorderingen die worden ingebracht door de aandeelhouders, past in het kader van een optimaal beheer van het eigen vermogen en de kasmiddelen van de Vennootschap. Dit maakt het mogelijk de banden met de aandeelhouders aan te halen door hen de mogelijkheid te bieden in te tekenen op nieuwe gewone aandelen.

2.4. Wie komt in aanmerking voor een keuzedividend en wie kan intekenen op nieuwe gewone aandelen van Cofinimmo?

Alle aandeelhouders die beschikken over een voldoende aantal coupons met de volgende nummers:

- Voor het gewone aandeel: coupon nr. 30;
- Voor het bevoorrechte aandeel I: coupon nr. 18;
- Voor het bevoorrechte aandeel II: coupon nr. 17.

Deze optie is evenwel niet beschikbaar voor aandeelhouders die in een land wonen waarvan de wetgeving een registratie, een goedkeuring of de vervulling van één of andere formaliteit bij lokale overheden vereist. De aandeelhouders die buiten België verblijven, moeten zich bijgevolg inlichten over eventuele lokale beperkingen die van toepassing zijn en moeten die naleven. Cofinimmo behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor geen orders te aanvaarden van aandeelhouders die niet in België wonen.

Als de aandelen het voorwerp uitmaken van een vruchtgebruik, kan de keuze geldig worden uitgevoerd door de vruchtgebruiker (en als er gekozen wordt voor een dividend in aandelen zal er op de nieuwe gewone aandelen ingetekend worden).

Er dient opgemerkt te worden dat de aandeelhouder zich blootstelt aan een verwateringrisico van zijn financiële rechten (met name dividendrecht en recht in het liquidatieoverschot, voor zover van toepassing) indien hij opteert voor de uitbetaling van zijn dividend in speciën of indien hij slechts een deel van zijn coupons in aandelen converteert evenals indien hij geen enkele keuze uitdrukt tijdens de referentieperiode.

2.5. Hoeveel nieuwe gewone aandelen worden er uitgegeven?

Het aantal gewone aandelen dat zal worden uitgegeven valt niet te bepalen omdat dit aantal afhangt van het aantal coupons dat door de aandeelhouders zal worden voorgelegd met het oog op de omruiling tegen nieuwe aandelen. De Raad van Bestuur heeft beslist dat, in het kader van de kapitaalsverhoging (toegestaan kapitaal), het bedrag van de inbreng van de vorderingen € 81.387.550,40 niet zal overschrijden.

2.6. Wanneer moet ik intekenen op gewone nieuwe aandelen?

De inschrijvingsperiode loopt van 16 mei 2017 tot en met 30 mei 2017 om 16 uur.

De betaling van het dividend in speciën en/of de levering van nieuwe gewone aandelen zal plaatsvinden op 1 juni 2017.

2.7. Wat gebeurt er met mijn coupons als ik niet op tijd heb ingetekend?

Voor de aandeelhouders die hun respectieve coupons nummer 30, 18 en/of 17 op 30 mei 2017 om 16 uur niet hebben ingebracht, vervalt het recht om ze in te ruilen tegen nieuwe aandelen. Hun dividend zal automatisch worden uitbetaald in speciën.

2.8. Hoe werd mijn inbreng (mijn dividendvordering) gewaardeerd?

De netto dividendvorderingen ten opzichte van de Vennootschap die worden ingebracht in het kapitaal van Cofinimmo als de aandeelhouder opteert voor een dividend in aandelen, worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, met andere woorden aan het bedrag van het netto dividend dat goedgekeurd werd door de gewone algemene vergadering van 10 mei 2017, zijnde:

- ofwel een netto dividend van € 3,85² per gewoon aandeel;
- ofwel een netto dividend van € 4,459³ per bevoorrecht aandeel (I en II).

² Wat rekening houdend met de roerende voorheffing van 30% overeenkomt met een bruto dividend van 5,50 EUR. Ingeval van vrijstelling moet de aandeelhouder contact opnemen met zijn financiële instelling.

³ Wat rekening houdend met de roerende voorheffing van 30% overeenkomt met een bruto dividend van 6,37 EUR. Ingeval van vrijstelling moet de aandeelhouder contact opnemen met zijn financiële instelling.

Voor de aandeelhouders die aantonen dat zij een vrijstelling van roerende voorheffing genieten, zal het verschil tussen het netto en bruto worden uitbetaald in speciën. Dit verschil maakt dus geen deel uit van de waardering van de inbreng.

2.9. Hoeveel bedraagt de voorgestelde uitgifteprijs voor een nieuw gewoon aandeel en hoe werd deze vastgesteld?

De uitgifteprijs van de nieuwe gewone aandelen bedraagt € 103,95.

Deze prijs komt overeen met de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (VWAP) van het gewone aandeel tijdens de referentieperiode (van 27 april 2017 tot 5 mei 2017) op de markt Euronext Brussels (zijnde € 112,51, verminderd met de waarde van het gewone netto dividend van € 3,85, en met inhouding van een korting zoals vastgelegd door de Raad van Bestuur bij de afsluiting van de referentieperiode (zijnde na het sluiten van de beurs op 5 mei 2017) van 4,33 %.

2.10. Hoeveel coupons moet ik inbrengen om een nieuw gewoon aandeel te krijgen?

De aandeelhouders schrijven in op een nieuw gewoon aandeel door:

- de inbreng van 27 netto coupons nr. 30 voor de houders van gewone aandelen; of
- de inbreng van 24 netto coupons nr. 18 voor de houders van bevoorrechte aandelen I; of
- de inbreng van 24 netto coupons nr. 17 voor de houders van bevoorrechte aandelen II.

Deze ruilverhouding werd op de volgende manier bepaald:

Gewoon aandeel: uitgifteprijs van € 103,95 / netto dividend van € 3,85 = 27 coupons voor een nieuw gewoon aandeel.

Bevoorrecht aandeel (I of II): uitgifteprijs van € 103,95 / netto dividend van € 4,459 = 23,31 coupons voor een nieuw gewoon aandeel. Het resultaat van deze berekening wordt afgerond naar boven, met andere woorden 24 coupons. Het deel van de rechten dat door de afronding naar boven niet wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, komt overeen met € 3,066 dat cash zal worden uitbetaald.

Als bijlage bij dit document vindt u enkele voorbeelden die een idee geven van het aantal nieuwe aandelen en het eventuele saldo in speciën waar een aandeelhouder recht op heeft.

Er wordt bepaald dat de aandeelhouders, op ieder tijdstip na de uitgifte, de omzetting van gewone aandelen op naam in aandelen in ongecertificeerde vorm en omgekeerd mogen vragen.

2.11. Wat gebeurt er als ik niet genoeg coupons heb om in te kunnen tekenen op een nieuw gewoon aandeel?

De aandeelhouders die niet genoeg coupons hebben om in te schrijven op een nieuw gewoon aandeel zullen hun dividend in speciën ontvangen. Het is niet mogelijk de inbreng van dividendrechten te vervullen met cash. De aandeelhouder stelt zich bijgevolg bloot aan een verwateringsrisico.

Bovendien zullen coupons 30, 18 en 17 niet genoteerd worden. Het is voor de aandeelhouder dus niet mogelijk coupons te verwerven op de beurs.

2.12. Mag ik mijn gewone en/of bevoorrechte coupons samenvoegen?

De aandeelhouders die zowel gewone aandelen als bevoorrechte aandelen I en/of bevoorrechte aandelen II in bezit hebben, mogen die niet samenvoegen tot één positie.

2.13. Onder welke vorm moet ik mijn coupons inbrengen?

De coupons van de gewone aandelen die op naam zijn uitgegeven (ingeschreven in het nominatief register van de Vennootschap) moeten op naam worden ingebracht.

De coupons van de gewone gedematerialiseerde aandelen (ingeschreven op een effectenrekening) moeten in de gedematerialiseerde vorm worden ingebracht.

De bevoorrechte aandelen I en II zijn uitsluitend op naam. Coupons 18 en 17 moeten dus ook onder die vorm worden ingebracht.

2.14. Onder welke vorm worden de nieuwe gewone aandelen uitgegeven?

De nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven op naam als de voorgelegde coupons ook op naam zijn.

Merk op dat de aandelen waarop wordt ingetekend door houders van vruchtgebruikrechten, zullen worden ingeschreven op hun naam.

De nieuw uitgegeven gewone aandelen zullen als gedematerialiseerde aandelen worden uitgegeven als de coupons die worden voorgelegd ook gedematerialiseerd zijn.

2.15. Hoe worden deze nieuwe gewone aandelen me bezorgd?

De nieuwe gewone aandelen op naam worden aan de aandeelhouders bezorgd door inschrijving in het nominatieve aandelenregister van Cofinimmo NV.

De nieuwe gewone gedematerialiseerde aandelen worden aan de aandeelhouder bezorgd door inschrijving op zijn effectenrekening.

2.16. Hoe wordt deze verrichting fiscaal behandeld?

Het fiscale overzicht dat hieronder wordt verstrekt, is gebaseerd op de Belgische regelgeving die op datum van dit informatiedocument van kracht is. Het houdt geen rekening met de buitenlandse fiscale regelgeving. Het betreft hier trouwens geen uitputtend overzicht dat de specifieke situaties van bepaalde beleggers behandelt. Potentiële beleggers wordt aangeraden een fiscale adviseur te raadplegen om zich te informeren over de specifieke fiscale gevolgen in het licht van hun persoonlijke situatie.

De mogelijkheid voor de aandeelhouders om te kiezen tussen een bedrag in speciën of nieuwe gewone aandelen, heeft in principe geen invloed op de fiscale behandeling van het dividend.

Cofinimmo zal op het bruto dividend 30% roerende voorheffing inhouden aan de bron, tenzij de aandeelhouder een bijzondere vrijstelling of een vermindering voorzien door een verdrag tot voorkoming van de dubbele belasting kan laten gelden. De roerende voorheffing van 30% is in principe

bevrijdend voor natuurlijke personen die voor eigen rekening investeren, entiteiten die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting en niet-inwoners die de aandelen niet hebben bestemd in het kader van een beroepsactiviteit in België.

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting is de roerende voorheffing van 30% niet bevrijdend. Deze vennootschappen dienen hun bruto dividenden aan te geven en ze zullen onderworpen worden aan de vennootschapsbelasting ter hoogte van 33,99% (behoudens eventuele toepassing van een verminderde bijdragevoet).

De beleggers die in toepassing van een bepaling van het interne recht of van een verdrag tot voorkoming van de dubbele belasting in aanmerking komen voor een vrijstelling of een vermindering van het tarief van de roerende voorheffing, moeten ten laatste op 31 mei 2017 de nodige attesten, opgesteld conform de wet en de administratieve vereisten, indienen bij hun financiële instelling waar de gedematerialiseerde effecten worden aangehouden of bij Bank Degroof Petercam als de effecten die ze bezitten op naam zijn.

2.17. Hoeveel bedragen de inschrijvingskosten en wie betaalt ze?

Alle administratieve en wettelijke kosten inzake de kapitaalverhoging zijn voor rekening van de Vennootschap. Sommige kosten, zoals die betreffende de wijziging van de vorm van de aandelen, blijven ten koste van de aandeelhouder. Deze wordt uitgenodigd zijn financiële instelling hierover te raadplegen.

2.18. Zullen de nieuwe aandelen worden genoteerd op de beurs?

De nieuwe gewone aandelen worden vanaf 1 juni 2017 genoteerd op Euronext Brussels met coupon nummer 31 aangehecht.

2.19. Vanaf wanneer delen de nieuwe gewone aandelen in de winst?

De nieuwe gewone aandelen zullen in de winst van de Vennootschap delen vanaf 1 januari 2017.

2.20. In welke gevallen kan deze operatie worden geannuleerd of opgeschort door Cofinimmo?

De Raad van Bestuur heeft twee bestuurders, lid van het Directiecomité, gezamenlijk optredend, gemachtigd om de kapitaalverhoging op te schorten of te annuleren indien tijdens de periode lopende van 2 mei 2017 tot en met 7 mei 2017 de koers van het aandeel op NYSE Euronext Brussels toeneemt of daalt met meer dan 15% in vergelijking met de slotkoers op 10 mei 2017 of indien er zich tijdens de periode lopende van 5 mei 2017 tot en met 29 mei 2017 een uitzonderlijke gebeurtenis, of een gebeurtenis die de kapitaalmarkten gevoelig verstoort of kan verstoren, voordoet.

2.21. Bijkomende informatie

U kunt dit informatiedocument raadplegen op de website www.cofinimmo.com.

Het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 27 april 2017 en het bijzonder verslag van de commissaris zijn beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.



2.22. Contactpersonen

* Voor de aandeelhouders die gedematerialiseerde aandelen bezitten: de financiële instelling die uw aandelen beheert.

* Voor de aandeelhouders met aandelen op naam:

Bank Degroef Petercam

T.a.v. Corporate Actions - Operations

Tel.: +32 (0)2 287 97 34

E-mail: corpact@degroofpetercam.com

Cofinimmo

Corporate Communication & IR Assistant

Woluwedal 58

1200 Brussel

Tel.: +32 (0)2 777 14 10

Fax: +32 (0)2 373 00 10

E-mail: shareholders@cofinimmo.be

BIJLAGE: VOORBEELDEN

De omruiling van coupons tegen nieuwe aandelen gebeurt op basis van het netto dividend.

- **Voorbeeld 1: Aandeelhouder 1 met 135 gewone aandelen en 135 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 1 kan 135 coupons nummer 30 omruilen tegen:

- € 519,75 (135 x € 3,85) betaald in speciën; of
- 5 nieuwe gewone aandelen; of
- 4 nieuwe gewone aandelen + 27 coupons x € 3,85 = € 103,95; of
- 3 nieuwe gewone aandelen + 54 coupons x € 3,85 = € 207,90; of
- 2 nieuwe gewone aandelen + 81 coupons x € 3,85 = € 311,85; of
- 1 nieuw gewoon aandeel + 108 coupons x € 3,85 = € 415,80.

- **Voorbeeld 2: Aandeelhouder 2 met 50 gewone aandelen en 50 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 2 kan 50 coupons nummer 30 inruilen tegen:

- € 192,50 (50 coupons x € 3,85) betaald in speciën; of
- 1 nieuw gewoon aandeel + € 88,55, i.e. [(50 coupons – 27 coupons) x € 3,85].

- **Voorbeeld 3: Aandeelhouder 3 met 60 bevoorrechte aandelen I en 60 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 3 kan 60 coupons nummer 18 inruilen tegen :

- € 267,54 (60 coupons x € 4,459) betaald in speciën; of
- 2 nieuwe gewone aandelen + € 53,51, i.e. [(60 coupons – 48 coupons) x € 4,459] en een saldo van € 3,066 per nieuw gewoon aandeel.

- **Voorbeeld 4: Aandeelhouder 4 met 40 bevoorrechte aandelen II en 40 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 4 kan 40 coupons nummer 17 inruilen tegen:

- € 178,36 (40 coupons x € 4,459) betaald in speciën; of
- 1 nieuw gewoon aandeel + € 71,34, i.e. [(40 coupons – 24 coupons) x € 4,459] en een saldo van € 3,066 per nieuw gewoon aandeel.