



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

## **DIVIDENDE OPTIONNEL**

### **DOCUMENT D'INFORMATION<sup>1</sup> A L'ATTENTION DES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO**

**10 MAI 2017**

#### **1. RESUME DES MODALITES PRINCIPALES DU DIVIDENDE OPTIONNEL**

##### **1.1. POUR LE DETENTEUR D' ACTIONS ORDINAIRES (BE0003593044)**

###### **- Trois options**

Les coupons numéro 30 peuvent être échangés, au choix de l'actionnaire, contre:

- soit un montant en espèces;
- soit des nouvelles actions ordinaires;
- soit une combinaison des deux (espèces et actions ordinaires nouvelles).

###### **- Prix d'émission**

Le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles est de € 103,95.

Ce prix correspond à la moyenne du cours de bourse (VWAP) de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus) sur le marché Euronext Brussels (soit € 112,51), diminuée de la valeur du dividende ordinaire net de € 3,85, et l'application d'une décote fixée par le Conseil d'Administration à l'expiration de la période de référence (soit après la clôture des marchés le 5 mai 2017) de 4,33 %.

###### **- Rapport d'échange**

L'actionnaire qui détient des actions ordinaires et qui souhaite obtenir une action ordinaire nouvelle doit apporter 27 coupons nets numéro 30.

---

<sup>1</sup> Conformément aux articles 18, §1er, (e) et 18, §2, (e) de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et dans la mesure où la Société met à disposition des actionnaires un document contenant des informations sur le nombre et la nature des actions ainsi que sur les raisons et les modalités de l'offre, et que les nouvelles actions à émettre seront de la même catégorie que celles déjà admises à la négociation sur le même marché, la Société n'est pas tenue par l'obligation de publier un prospectus.

## **1.2. POUR LE DETENTEUR D' ACTIONS PRIVILEGIEES I (BE0003811289)**

### **- Trois options**

Les coupons numéro 18 peuvent être échangés, au choix de l'actionnaire, contre:

- soit un montant en espèces;
- soit des nouvelles actions ordinaires;
- soit une combinaison des deux (espèces et actions ordinaires nouvelles).

### **- Prix d'émission**

Le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles est de € 103,95.

Ce prix correspond à la moyenne du cours de bourse (VWAP) de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus) sur le marché Euronext Brussels (soit € 112,51), diminuée de la valeur du dividende ordinaire net de € 3,85, et l'application d'une décote fixée par le Conseil d'Administration à l'expiration de la période de référence (soit après la clôture des marchés le 5 mai 2017) de 4,33 %.

### **- Rapport d'échange**

L'actionnaire qui détient des actions privilégiées I et qui souhaite obtenir une action ordinaire nouvelle doit apporter 24 coupons nets numéro 18.

En échange de ces 24 coupons, l'actionnaire recevra une action ordinaire nouvelle plus € 3,066 en espèces (montant net de précompte mobilier).

## **1.3. POUR LE DETENTEUR D' ACTIONS PRIVILEGIEES II (BE0003813301)**

### **- Trois options**

Les coupons numéro 17 peuvent être échangés, au choix de l'actionnaire, contre:

- soit un montant en espèces;
- soit des nouvelles actions ordinaires;
- soit une combinaison des deux (espèces et actions ordinaires nouvelles).

### **- Prix d'émission**

Le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles est de € 103,95.

Ce prix correspond à la moyenne du cours de bourse (VWAP) de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus) sur le marché Euronext Brussels (soit € 112,51), diminuée de la valeur du dividende ordinaire net de € 3,85, et l'application d'une décote fixée par le Conseil d'Administration à l'expiration de la période de référence (soit après la clôture des marchés le 5 mai 2017) de 4,33 %.

## **- Rapport d'échange**

L'actionnaire qui détient des actions privilégiées II et qui souhaite obtenir une action ordinaire nouvelle doit apporter 24 coupons nets numéro 17.

En échange de ces 24 coupons, l'actionnaire recevra une action ordinaire nouvelle plus € 3,066 en espèces (montant net de précompte mobilier).

## **2. QUESTIONS FREQUENTES**

### **2.1. Qu'est-ce qu'un dividende optionnel?**

Le dividende optionnel attaché aux actions ordinaires et privilégiées I ou II de Cofinimmo offre à l'actionnaire le choix d'être payé:

- par une somme en espèces; ou
- par de nouvelles actions ordinaires; ou
- par une combinaison des deux (espèces et actions ordinaires nouvelles).

A noter que le choix entre ces formules revient à l'actionnaire, c'est lui seul qui décide.

### **2.2. Qu'est ce que le paiement du dividende en actions?**

L'actionnaire qui opte pour le paiement de son dividende en actions reçoit un nombre entier d'actions nouvelles ordinaires augmenté, pour l'actionnaire privilégié, par un montant en espèces.

### **2.3. Pourquoi Cofinimmo offre-t-il un dividende optionnel?**

La décision du Conseil d'administration du 27 avril 2017 d'offrir un dividende optionnel et de procéder à une augmentation de capital à concurrence du montant total des créances de dividendes apportées par les actionnaires s'inscrit dans le cadre d'une politique de gestion optimale des fonds propres et de la trésorerie de la société. Elle permet de resserrer les liens avec les actionnaires en leur permettant de souscrire à des nouvelles actions ordinaires.

### **2.4. Qui bénéficie du dividende optionnel et peut donc souscrire aux actions nouvelles ordinaires de Cofinimmo?**

Tous les actionnaires qui disposent d'un nombre suffisant de coupons avec les numéros suivants:

- Pour l'action ordinaire: le coupon n° 30;
- Pour l'action privilégiée I: le coupons n° 18;
- Pour l'action privilégiée II: le coupon n° 17.

L'option n'est toutefois pas ouverte aux actionnaires qui résident dans un pays dont la législation requiert un enregistrement ou une autorisation ou l'accomplissement d'une quelconque autre formalité auprès des autorités locales. Les actionnaires qui résident hors de la Belgique doivent par conséquent s'informer des éventuelles restrictions locales applicables et s'y conformer. Cofinimmo se réserve expressément le droit de ne pas accepter d'ordre émanant d'actionnaires résidant hors de la Belgique.

Lorsque les actions font l'objet d'un usufruit, le choix sera valablement exercé (et en cas d'option pour un dividende en actions, les nouvelles actions ordinaires seront souscrites) par l'usufruitier.

Il est à noter que l'actionnaire s'expose à un risque de dilution de ses droits financiers (notamment droit au dividende et droit au boni de liquidation, le cas échéant) et de ses droits de vote et de préférence s'il choisit le versement de son dividende contre espèces ou s'il convertit seulement une partie de ses coupons en actions ainsi que dans l'hypothèse où il n'exprime aucun choix pendant la période de souscription.

## **2.5. Combien de nouvelles actions ordinaires seront émises?**

Il n'est pas possible de déterminer le nombre d'actions ordinaires qui seront émises puisque ce nombre dépend du nombre de coupons qui seront présentés par les actionnaires en vue d'être échangés contre des actions nouvelles. Le conseil d'administration a décidé que dans le cadre de cette augmentation de capital (capital autorisé) le montant de l'apport en nature des créances n'excèdera pas € 81.387.550,40.

## **2.6. Quand dois-je souscrire aux actions ordinaires nouvelles?**

La période de souscription s'étend du 16 mai 2017 jusqu'au 30 mai 2017 à 16h00.

Le paiement du dividende en espèces et/ou la livraison des actions ordinaires nouvelles aura lieu à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017.

## **2.7. Quel est le sort de mes coupons si je n'ai pas souscrit à temps?**

Les actionnaires qui n'auront pas apporté leurs coupons numéro 30, 18 et/ou 17, selon le cas, le 30 mai 2017 à 16h00 pour être échangés contre des actions ordinaires nouvelles, n'auront plus droit à de nouvelles actions et leur dividende sera automatiquement payable en espèces.

## **2.8. Comment mon apport (ma créance de dividende) a-t-il été valorisé?**

Les créances de dividende net à l'égard de la société, qui seront apportées au capital de Cofinimmo si l'actionnaire opte pour un dividende en actions, ont été valorisées à leur valeur nominale, soit au montant du dividende net approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2017:

- soit un dividende net de € 3,85<sup>2</sup> par action ordinaire;
- soit un dividende net de € 4,459<sup>3</sup> par action privilégiée (I et II).

Pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte, la différence entre le net et le brut fera l'objet d'un paiement en espèces. Cette différence ne fait donc pas partie de la valorisation de l'apport.

## **2.9. Quel est le prix d'émission proposé pour une action ordinaire nouvelle et comment a-t-il été déterminé?**

Le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles est de € 103,95.

---

<sup>2</sup> Ce qui, compte tenu de la retenue de précompte mobilier de 30%, correspond à un dividende brut de 5,50 EUR. Pour les cas d'exemption, l'actionnaire est prié de prendre contact avec son institution financière.

<sup>3</sup> Ce qui, compte tenu de la retenue de précompte mobilier de 30%, correspond à un dividende brut de 6,37 EUR. Pour les cas d'exemption, l'actionnaire est prié de prendre contact avec son institution financière.

Ce prix correspond à la moyenne du cours de bourse (VWAP) de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus) sur le marché Euronext Brussels (soit € 112,51), diminuée de la valeur du dividende ordinaire net de € 3,85, et l'application d'une décote fixée par le Conseil d'Administration à l'expiration de la période de référence (soit après la clôture des marchés le 5 mai 2017) de 4,33 %.

#### **2.10. Combien de coupons dois-je apporter pour obtenir une action ordinaire nouvelle?**

Les actionnaires souscrivent à une action ordinaire nouvelle par:

- l'apport de 27 coupons nets n° 30 pour les détenteurs d'actions ordinaires; ou
- l'apport de 24 coupons nets n° 18 pour les détenteurs d'actions privilégiées I; ou
- l'apport de 24 coupons nets n° 17 pour les détenteurs d'actions privilégiées II.

Ce rapport d'échange a été déterminé de la façon suivante:

Action ordinaire: prix d'émission de € 103,95 / dividende net de € 3,85 = 27 coupons pour une action ordinaire nouvelle.

Action privilégiée (I ou II): prix d'émission de € 103,95 / dividende net de € 4,459 = 23,31 coupons pour une action ordinaire nouvelle. Le résultat de ce calcul est arrondi à l'entier supérieur, soit 24 coupons. La partie de la créance qui, à la suite de l'ajustement à l'entier supérieur n'est pas apportée au capital de la société, correspondant à € 3,066, sera payée en numéraire.

Vous trouverez, en annexe à la présente, quelques exemples illustrant le nombre d'actions nouvelles et l'éventuelle soulte en numéraire auxquels un actionnaire a droit.

Il est précisé qu'à tout moment après l'émission, les actionnaires peuvent demander la conversion d'actions ordinaires nominatives en actions dématérialisées et inversement.

#### **2.11. Que se passe-t-il si je ne dispose pas du nombre requis de coupons pour souscrire à une action ordinaire nouvelle?**

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre requis de coupons pour souscrire à une action ordinaire nouvelle percevront leur dividende en numéraire. Il n'est pas possible de compléter l'apport des droits de dividende par un apport en numéraire. L'actionnaire s'expose donc à un risque de dilution.

Par ailleurs, les coupons 30, 18 et 17 ne seront pas cotés. Il ne sera dès lors pas possible à un actionnaire d'acquérir des coupons en bourse.

#### **2.12. Puis-je cumuler mes coupons ordinaires et/ou privilégiés?**

Pour les actionnaires détenant à la fois des actions ordinaires, des actions privilégiées I et/ou des actions privilégiées II, il ne sera pas possible de globaliser leur position.

### **2.13. Sous quelle forme dois-je apporter mes coupons?**

Les coupons liés aux actions ordinaires émises sous la forme nominative (inscrites dans le registre nominatif de la Société) doivent être apportés sous la forme nominative.

Les coupons liés aux actions ordinaires émises sous la forme dématérialisée (inscrites sur un compte titres) doivent être apportés sous la forme dématérialisée.

Les actions privilégiées I et II sont exclusivement nominatives. C'est donc sous cette forme que les coupons 18 et 17 devront être apportés.

### **2.14. Sous quelle forme seront émises les nouvelles actions ordinaires?**

Les actions ordinaires nouvellement émises seront émises sous la forme nominative si les coupons présentés sont nominatifs.

Il est précisé que les actions souscrites par les détenteurs de droits d'usufruit seront inscrites en leur nom.

Les actions ordinaires nouvellement émises seront émises sous la forme dématérialisée si les coupons présentés sont dématérialisés.

### **2.15. Comment ces nouvelles actions ordinaires me seront-elles transmises?**

Les nouvelles actions ordinaires nominatives seront transférées à l'actionnaire par inscription dans le registre des actions nominatives de Cofinimmo SA.

Les nouvelles actions ordinaires dématérialisées seront transférées à l'actionnaire par inscription à son compte-titres.

### **2.16. Quel est le traitement fiscal de cette opération?**

L'aperçu fiscal exposé ci-dessous se fonde sur la réglementation belge en vigueur à la date du présent document d'information. Il ne tient pas compte de la réglementation fiscale étrangère. Il ne s'agit pas, par ailleurs, d'un résumé exhaustif traitant de la situation particulière de certains investisseurs. Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter un conseiller fiscal pour s'informer sur les conséquences fiscales spécifiques au regard de leur situation personnelle.

La possibilité pour les actionnaires de choisir entre un montant en espèces ou de nouvelles actions ordinaires est, en principe, sans effet sur le traitement fiscal du dividende.

Un précompte mobilier au taux de 30% sera retenu à la source par Cofinimmo sur le montant du dividende brut sauf si l'actionnaire peut se prévaloir d'une exonération particulière ou d'une réduction prévue par une convention préventive de double imposition. Le précompte mobilier de 30% est en principe libératoire pour les personnes physiques investissant à titre privé, les entités soumises à l'impôt des personnes morales et les non-résidents qui n'ont pas affectés les actions dans le cadre d'une activité professionnelle en Belgique.

Pour les contribuables soumis à l'impôt des sociétés, le précompte mobilier de 30% n'est pas libératoire. Ces sociétés doivent prendre en résultat les dividendes bruts et ceux-ci seront soumis à l'impôt des sociétés au taux de 33,99 % (sauf application éventuelle d'un taux réduit).

Les investisseurs qui, en application d'une disposition du droit interne ou d'une convention préventive de la double imposition peuvent bénéficier d'une exonération ou d'une réduction du taux de

précompte mobilier, devront remettre, à cet effet, au plus tard le 31 mai 2017, les attestations établies en conformité avec la loi et les prescriptions administratives à l'établissement financier auprès duquel les titres dématérialisés sont détenus ou à la Banque Degroof Petercam dans les cas où les titres détenus revêtent la forme nominative.

### **2.17. Quels sont les coûts de cette souscription et à charge de qui sont-ils?**

Tous les frais administratifs et légaux relatifs à l'augmentation de capital sont pris en charge par la société. Certains coûts, tels que ceux liés à la modification de la forme des actions, restent à charge de l'actionnaire. Celui-ci est invité à consulter son institution financière à ce sujet.

### **2.18. Les nouvelles actions ordinaires seront-elles cotées en bourse?**

Les nouvelles actions ordinaires seront cotées sur Euronext Brussels avec le coupon numéro 31 attaché, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017.

### **2.19. A partir de quand les nouvelles actions ordinaires participent-t-elles aux résultats?**

Les nouvelles actions ordinaires participeront aux résultats de la société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### **2.20. Dans quel(s) cas cette opération peut-elle être annulée? ou suspendue par Cofinimmo?**

Le Conseil d'administration a délégué à deux administrateurs, membres du Comité de direction, agissant conjointement, le pouvoir de suspendre ou d'annuler l'augmentation de capital si, pendant la période courant du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus, le cours de l'action sur Euronext Brussels connaît une hausse ou une baisse de plus de 15% par rapport au cours de clôture du 10 mai 2017 ou si, pendant la période courant du 5 mai 2017 au 31 mai 2017 inclus, un événement de nature exceptionnelle ou de nature à influencer défavorablement, de manière sensible, le marché des capitaux devait se produire. Le cas échéant, la décision de suspension ou d'annulation de l'opération fera immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

### **2.21. Informations complémentaires**

Vous retrouverez ce document d'information sur le site [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

Le rapport spécial du Conseil d'administration du 27 avril 2017 et le rapport spécial du commissaire sont disponibles sur le site [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

### **2.22. Contacts**

- \* Pour les actionnaires titulaires d'actions dématérialisées: l'institution financière qui gère vos actions.
  
- \* Pour les actionnaires ayant des actions nominatives:  
**Banque Degroof Petercam**  
Attn. Corporate Actions - Operations  
Tél. : +32 (0)2 287 97 34  
E-mail: [corpact@degroofpetercam.com](mailto:corpact@degroofpetercam.com)



**Cofinimmo**

Corporate Communication & IR Assistant

Boulevard de la Woluwe 58

1200 Bruxelles

Tél.: +32 (0)2 777 14 10

Fax: +32 (0)2 373 00 10

E-mail: [shareholders@cofinimmo.be](mailto:shareholders@cofinimmo.be)



## ANNEXE : EXEMPLES

L'échange de coupons contre des nouvelles actions se fait sur base du dividende net.

- **Exemple 1: Actionnaire 1 avec 135 actions ordinaires avec 135 coupons attachés**

L'actionnaire 1 peut échanger 135 coupons numéro 30 contre soit :

- € 519,75 (135 x € 3,85) payés en espèces ; soit
- 5 nouvelles actions ordinaires ; soit
- 4 nouvelles actions ordinaires + 27 coupons x € 3,85 = € 103,95; soit
- 3 nouvelles actions ordinaires + 54 coupons x € 3,85 = € 207,90; soit
- 2 nouvelles actions ordinaires + 81 coupons x € 3,85 = € 311,85 ; soit
- 1 nouvelle action ordinaire + 108 coupons x € 3,85 = € 415,80.

- **Exemple 2: Actionnaire 2 avec 50 actions ordinaires avec 50 coupons attachés**

L'actionnaire 2 peut échanger 50 coupons numéro 30 contre soit :

- € 192,50 (50 coupons x € 3,85) payés en espèces ; soit
- 1 nouvelle action ordinaire + € 88,55 correspondant à [(50 coupons – 27 coupons) x € 3,85].

- **Exemple 3: Actionnaire 3 avec 60 actions privilégiées I avec 60 coupons attachés**

L'actionnaire 3 peut échanger 60 coupons numéro 18 contre soit :

- € 267,54 (60 coupons x € 4,459) payés en espèces ; soit
- 2 nouvelles actions ordinaires + € 53,51 correspondant à [(60 coupons – 48 coupons) x € 4,459] et une soulte de € 3,066 par action ordinaire nouvelle.

- **Exemple 4: Actionnaire 4 avec 40 actions privilégiées II avec 40 coupons attachés.**

L'actionnaire 4 peut échanger 40 coupons numéro 17 contre soit :

- € 178,36 (40 coupons x € 4,459) payés en espèces ; soit
- 1 nouvelle action ordinaire + € 71,34 correspondant à [(40 coupons – 24 coupons) x € 4,459] et une soulte de € 3,066 par action ordinaire nouvelle.