

COFINIMMO
SOCIETE ANONYME
SOCIETE IMMOBILIERE REGLEMENTEE PUBLIQUE DE DROIT BELGE
BOULEVARD DE LA WOLUWE 58, 1200 BRUXELLES
R.P.M. BRUXELLES 0426.184.049

DIVIDENDE OPTIONNEL

DOCUMENT D'INFORMATION A L'ATTENTION DES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO

CI-APRES « LA SOCIETE »

13 MAI 2020

Conformément aux articles 1, (4), (h) et 1 (5) (g), du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE (le Règlement Prospectus »), 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 réglementé, la Société n'est pas tenue par l'obligation de publier un prospectus.

Le présent document d'informations est rédigé et publié conformément au Règlement Prospectus et est disponible sur le site internet de Cofinimmo :

<https://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire/dividendes/>

Le Rapport spécial du Conseil d'Administration et le Rapport spécial du Commissaire sur l'apport en nature, rédigés conformément à l'article 7:179 juncto article 7:197 du Code des sociétés et des associations peut également être consulté sur le site internet de Cofinimmo :

<https://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire/dividendes/>

Ce document d'information n'est pas destiné à être libéré, publié, distribué, ou relevé par d'autre moyen, directe ou indirecte, tout ou partie dans ou vers les Etats-Unis, le Canada, le Japon, l'Australie, la Suisse ou l'Afrique du Sud ou dans tout autre juridiction où la distribution est interdite par la législation applicable.

Ce document d'information ne peut être interprété comme un prospectus au sens du règlement sur les prospectus. Ni la FSMA ni aucun autre organisme gouvernemental n'a approuvé ce document d'information.

1. RESUME DES MODALITES PRINCIPALES DU DIVIDENDE OPTIONNEL POUR LE DETENTEUR D' ACTIONS (CODE ISIN BE0003593044)

Le Conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2019 et laisser les choix suivants à l'actionnaire.

Les coupons n°35 peuvent être échangés, au choix de l'actionnaire, contre:

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

Le prix d'émission des actions nouvelles est de € 113,68.

Ce prix correspond à la moyenne des cours de bourse (VWAP) de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la période de référence (du 6 mai 2020 au 12 mai 2020 inclus), soit € 124,0357, diminuée de la valeur du dividende brut de € 5,60, 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 12 mai 2020) de 4,02 %.

Le rapport d'échange est le suivant : l'actionnaire qui détient des actions et qui souhaite obtenir une action nouvelle doit apporter 29 coupons nets numéro 35.

2. QUESTIONS FREQUENTES

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

Le dividende optionnel attaché aux actions de Cofinimmo offre à l'actionnaire le choix d'être payé:

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

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

La décision du Conseil d'administration du 13 mai 2020 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 en outre de réduire son ratio d'endettement et de resserrer les liens avec les actionnaires en leur permettant de souscrire à des nouvelles actions de la Société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action pendant la période de référence.

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

Tous les actionnaires qui disposent d'un nombre suffisant de coupons n°35.

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 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.

Dans l'hypothèse où 99% des actionnaires décident d'apporter leurs créances de dividende, un actionnaire existant, détenant 1% du capital avant l'opération, qui n'aura pas apporté sa créance dans le capital subira une dilution de l'ordre de - 3 % de ses droits financiers, de ses droits de vote et de ses droits de préférence après l'opération.

2.5. Combien de nouvelles actions seront émises?

Il n'est pas possible de déterminer le nombre d'actions 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 € 101.329.189,36.

2.6. Quand dois-je souscrire aux actions nouvelles?

La période de souscription s'étend du 20 mai 2020 jusqu'au 5 juin 2020 à 16h00.

Le paiement du dividende en espèces et/ou la livraison des actions nouvelles aura lieu à partir du 9 juin 2020.

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 n°35 le 5 juin 2020 à 16h00 pour être échangés contre des actions 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 13 mai 2020, soit un dividende net de € 3,92 par action. Ce qui, compte tenu de la retenue de précompte mobilier de 30%, correspond à un dividende brut de 5,60 EUR. Pour les cas d'exemption, l'actionnaire est prié de prendre contact avec son institution financière.

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 nouvelle et comment a-t-il été déterminé?

Le prix d'émission des actions nouvelles est de € 113,68.

Ce prix correspond à la moyenne des cours de bourse (VWAP) de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la période de référence (du 6 mai 2020 au 12 mai 2020 inclus), soit € 124,0357, diminuée de la valeur du dividende brut de € 5,60, 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 12 mai 2020) de 4,02 %.

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

Les actionnaires souscrivent à une action nouvelle par l'apport de 29 coupons nets n° 35.

Ce rapport d'échange a été déterminé de la façon suivante: un prix d'émission de € 113,68 / dividende net de € 3,92 = 29 coupons pour une action nouvelle.

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 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 nouvelle?

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

Par ailleurs, le coupon n°35 ne sera pas coté. Il ne sera dès lors pas possible à un actionnaire d'acquérir des coupons en bourse.

2.12. Sous quelle forme dois-je apporter mes coupons?

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

Il n'est pas possible de globaliser les coupons liés aux actions émises sous la forme nominative et les coupons liés aux actions émises sous la forme dématérialisée.

2.13. Sous quelle forme seront émises les nouvelles actions?

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

2.14. Comment ces nouvelles actions me seront-elles transmises?

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

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

2.15. 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 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 17 mai 2020, 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.

2.16. 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.

2.17. Les nouvelles actions seront-elles cotées en bourse?

Les nouvelles actions seront cotées sur Euronext Brussels avec le coupon n°36 attaché, à partir du 9 juin 2020.

2.18. A partir de quand les nouvelles actions participent-t-elles aux résultats?

Les nouvelles actions participeront aux résultats de la société à compter du 1^{er} janvier 2020.

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

Deux administrateurs, membres du Comité Exécutif auront le pouvoir de décider de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 13 mai 2020 au 9 juin 2020 inclus, le cours de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels connaît une hausse ou une baisse significative ou si pendant cette même période, un ou plusieurs événements de nature exceptionnelle ou de nature à influencer défavorablement, de manière sensible, le marché des capitaux devait se produire, sans que l'exercice ou le non-exercice de ce droit ne puisse en aucun cas engager la responsabilité de Cofinimmo. Le cas échéant, la décision de suspension ou d'annulation de l'opération fera immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

2.20. Informations complémentaires

Vous retrouverez ce document d'information sur le site internet :

<https://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire/dividendes/>

Le rapport spécial du Conseil d'administration et le rapport spécial du commissaire sont disponibles sur le site internet :

<https://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire/dividendes/>

2.21. 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
Tél. : +32 (0) 2 287 93 34
E-mail: corpact@degroofpetercam.com

ANNEXE : EXEMPLES

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

Exemple 1: Actionnaire 1 avec 145 actions avec 145 coupons attachés

L'actionnaire 1 peut échanger 145 coupons n°35 contre soit :

- € 568,40 (145 x € 3,92) payés en espèces ; soit
- 5 nouvelles actions ; soit
- 4 nouvelles actions + 29 coupons x € 3,92 = € 113,68 ; soit
- 3 nouvelles actions + 58 coupons x € 3,92 = € 227,36 ; soit
- 2 nouvelles actions + 87 coupons x € 3,92 = € 341,04 ; soit
- 1 nouvelle action + 116 coupons x € 3,92= € 454,72.

Exemple 2: Actionnaire 2 avec 50 actions avec 50 coupons attachés

L'actionnaire 2 peut échanger 50 coupons n°35 contre soit :

- € 196,00 (50 coupons x € 3,92) payés en espèces ; soit
- 1 nouvelle action + € 82,32 correspondant à (50 coupons – 29 coupons) x € 3,92.