

**COFINIMMO  
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP  
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT  
WOLUWEDAL 1200, 1200 BRUSSEL  
RPR BRUSSEL 0426.184.049**

**KEUZEDIVIDEND**

**INFORMATIEDOCUMENT TER ATTENTIE VAN DE AANDEELHOUDERS VAN COFINIMMO**

**HIERONDER: “DE VENNOOTSCHAP”**

**13 MEI 2020**

Overeenkomstig de artikelen 1, lid 4, onder h) en 1, lid 5 onder g) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de “Prospectusverordening”), is de Vennootschap niet verplicht om een prospectus te publiceren voor zover de vennootschap aan de aandeelhouders een document beschikbaar stelt dat informatie bevat betreffende het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de bijzonderheden van de aanbieding en de nieuwe aandelen tot dezelfde klasse behoren als de aandelen die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten.

Dit informatiedocument wordt opgesteld en gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusverordening en is beschikbaar op de Cofinimmo-website:

<https://www.cofinimmo.com/investeerders/aandeelhoudersinformatie/dividenden/>

Het Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur en het Bijzonder Verslag van de Commissaris over de inbreng in natura, die opgesteld zijn overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zijn ook beschikbaar op de website van de Cofinimmo:

<https://www.cofinimmo.com/investeerders/aandeelhoudersinformatie/dividenden/>

Dit informatiedocument is niet bestemd voor vrijgave, publicatie, verspreiding of openbaarmaking anderszins, zij het direct of indirect, geheel of gedeeltelijk, in of naar de Verenigde Staten, Canada, Japan, Australië, Zwitserland of Zuid-Afrika of enige andere jurisdictie waar dit zal leiden tot een overtreding van de relevant wetgeving.

Dit informatiedocument mag niet worden beschouwd als een prospectus zoals bedoeld in de Prospectusverordening. De FSMA noch enige andere overheidsinstantie heeft dit informatiedocument goedgekeurd.

## **1. SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE MODALITEITEN VAN HET KEUZEDIVIDEND VOOR DE HOUDER VAN AANDELEN (ISIN CODE BE0003593044)**

De Raad van Bestuur wenst een optioneel karakter te verlenen aan de dividend van het boekjaar 2019 en de volgende keuzes te geven aan de aandeelhouder.

De coupons nummer 35 kunnen naar keuze van de aandeelhouder worden omgeruild tegen:

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

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 113,68.

Deze prijs komt overeen met de gemiddelde beurskoers (VWAP) van het aandeel van de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de referentieperiode (van 6 mei 2020 tot en met 12 mei 2020), zijnde € 124,0357, onder aftrek van de bruto dividendwaarde van € 5,60, 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 12 mei 2020) van 4,02 %.

De ruilverhouding is de volgende: de aandeelhouder die aandelen bezit en die een nieuw aandeel wenst te verkrijgen, moet 29 netto coupons nummer 35 inbrengen.

## **2. VEEL GESTELDE VRAGEN**

### **2.1. Wat is een keuzedividend?**

Het keuzedividend dat gekoppeld is aan de aandelen van Cofinimmo biedt de aandeelhouders de keuze uitbetaald te worden:

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

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 aandelen.

### **2.3. Waarom biedt Cofinimmo een keuzedividend aan?**

De beslissing van de Raad van Bestuur van 13 mei 2020 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 ook mogelijk om de schuldratio te verkleinen en loyaliteit van de aandeelhouders te versterken, doordat zij de kans krijgen om nieuwe aandelen van de Vennootschap te verwerven voor een uitgifteprijs die onder het koersgemiddelde van het aandeel tijdens de referentieperiode ligt.

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

Alle aandeelhouders die beschikken over een voldoende aantal coupons nr. 35.

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 buiten België verblijven.

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 aandelen ingetekend worden).

Er dient opgemerkt te worden dat de aandeelhouder zich blootstelt aan een verwateringsrisico 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.

In de veronderstelling dat 99% van de aandeelhouders beslist om hun dividendvorderingen in te brengen, zal een bestaande aandeelhouder die voor de verrichting 1% van het kapitaal aanhoudt en zijn vordering niet heeft ingebracht in het kapitaal, een verwatering ondergaan ter grootte van -3 % van zijn financiële rechten, zijn stemrechten en zijn voorkeurrechten na de verrichting.

## **2.5. Hoeveel nieuwe aandelen worden er uitgegeven?**

Het aantal 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 € 101.329.189,36 niet zal overschrijden.

## **2.6. Wanneer moet ik intekenen op nieuwe aandelen?**

De inschrijvingsperiode loopt van 20 mei 2020 tot en met 5 juni 2020 om 16 uur.

De betaling in contanten en/of de levering van nieuwe aandelen zal gebeuren vanaf 9 juni 2020.

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

Voor de aandeelhouders die hun coupons nummer 35 op 5 juni 2020 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 13 mei 2020, zijnde een netto dividend van € 3,92 per aandeel. Rekening houdend met de roerende voorheffing van 30% komt dit overeen met een bruto dividend van 5,60 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 aandeel en hoe werd deze vastgesteld?**

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 113,68.

Deze prijs komt overeen met de gemiddelde beurskoers (VWAP) van het aandeel van de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de referentieperiode (van 6 mei 2020 tot en met 12 mei 2020), zijnde € 124,0357, onder aftrek van de bruto dividendwaarde van € 5,60, 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 12 mei 2020) van 4,02 %.

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

De aandeelhouders tekenen in op een nieuw aandeel door inbreng van 29 netto coupons nr. 35.

Deze ruilverhouding werd op de volgende manier bepaald: een uitgifteprijs van € 113,68 / bruto dividend van € 3,92 = 29 coupons voor een nieuw aandeel.

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 aandelen op naam in aandelen in gedematerialiseerde vorm en omgekeerd mogen vragen.

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

De aandeelhouders die niet genoeg coupons hebben om in te schrijven op een nieuw aandeel zullen hun dividend in speciën ontvangen. Het is niet mogelijk de inbreng van dividendrechten te vervolledigen met cash.

Coupon nr. 35 zal overigens niet beursgenoteerd zijn. Het is voor de aandeelhouder dus niet mogelijk coupons te verwerven op de beurs.

#### **2.12. Onder welke vorm moet ik mijn coupons inbrengen?**

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

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

Eveneens is het niet mogelijk om coupons verbonden aan aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen te globaliseren.

#### **2.13. Onder welke vorm worden de nieuwe aandelen uitgegeven?**

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

#### **2.14. Hoe worden deze nieuwe aandelen me bezorgd?**

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

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

#### **2.15. 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 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 liberatoir. 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 17 mei 2020 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.

#### **2.16. 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.

#### **2.17. Zullen de nieuwe aandelen worden genoteerd op de beurs?**

De nieuwe aandelen worden vanaf 9 juni 2020 genoteerd op Euronext Brussels met coupon nummer 36 aangehecht.

#### **2.18. Vanaf wanneer delen de nieuwe aandelen in de winst?**

De nieuwe aandelen zullen in de winst van de Vennootschap delen vanaf 1 januari 2020.

#### **2.19. In welke gevallen kan deze operatie worden geannuleerd of opgeschort door Cofinimmo?**

Twee bestuurders, leden van het Uitvoerend Comité, zullen de mogelijkheid hebben om te beslissen om elke kapitaalverhoging op te schorten of te annuleren, indien gedurende de periode gaande van 13 mei 2020 tot en met 9 juni 2020, de koers van het aandeel op de gereguleerde markt Euronext Brussels beduidend zou stijgen of dalen of indien in diezelfde periode zich één of meer gebeurtenissen van uitzonderlijke aard of van aard de kapitaalmarkt ongunstig en aanzienlijk te kunnen beïnvloeden zich zouden voordoen, zonder dat de uitoefening of niet-uitoefening van dit recht de aansprakelijkheid van Cofinimmo kan teweegbrengen. Desgevallend zal een dergelijke beslissing tot opschorting of annulatie onmiddellijk met een persbericht bekend worden gemaakt.

## **2.20. Aanvullende informatie**

Dit informatiedocument vindt u op de website :

<https://www.cofinimmo.com/investeerders/aandeelhoudersinformatie/dividenden/>

Het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur en het bijzonder verslag van de commissaris zijn beschikbaar op de website:

## **2.21. Contactpersonen**

- \* Voor de aandeelhouders die gedematerialiseerde aandelen bezitten: de financiële instelling die uw aandelen beheert.
  
- \* Voor de aandeelhouders met aandelen op naam:  
**Bank Degroof Petercam NV**  
T.a.v. Corporate Actions - Operations  
Tel. : +32 (0)2 287 97 34  
Tel. : +32 (0)2 287 93 34  
E-mail: [corpact@degroofpetercam.com](mailto:corpact@degroofpetercam.com)

**BIJLAGE: VOORBEELDEN**

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

**Voorbeeld 1: Aandeelhouder 1 met 145 aandelen met 145 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 1 kan 145 coupons nummer 35 inruilen tegen :

- € 568,40 (145 x € 3,92) betaald in speciën; of
- 5 nieuwe aandelen; of
- 4 nieuwe aandelen + 29 coupons x € 3,92; of
- 3 nieuwe aandelen + 58 coupons x € 3,92; of
- 2 nieuwe aandelen + 87 coupons x € 3,92; of
- 1 nieuw aandeel + 116 coupons x € 3,92= € 454,72.

**Voorbeeld 2: Aandeelhouder 2 met 50 aandelen met 50 aangehechte coupons**

Aandeelhouder 2 kan 50 coupons nummer 35 inruilen tegen :

- € 196,00 (50 coupons x € 3,92) betaald in speciën ; of
- 1 nieuw aandeel + € € 82,32 i.e. (50 coupons – 29 coupons) x € 3,92.