Cofinimmo
together in real estate

Augmentation de capital avec droits de préférence

FLASH INVEST
Avril 2015

Document promotionnel

BNP PARIBAS FORTIS | La banque et l'assurance d'un monde qui change

Augmentation de capital

Du 22 avril (9h) au 6 mai 2015 (16h) inclus

95 EUR par action ordinaire nouvelle

1 nouvelle action ordinaire pour 6 droits de préférence détachés des actions ordinaires (coupon n° 25)

Code ISIN
de l'action nouvelle : BE0003593044
du coupon n° 25 : BE0970137403

Exposition aux risques des actions

Profil défensif à agressif

Caractéristiques de l'offre

- ✔ Offre en souscription publique de 3.004.318 actions ordinaires nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec droits de préférence, d'un montant de maximum 285.410.210 EUR.
- ✔ Chaque actionnaire de Cofinimmo se voit octroyer un droit de préférence par action ordinaire et par action préférentielle. Il n'est pas possible de combiner des droits de préférence détachés des actions ordinaires et des droits de préférence détachés des actions préférentielles, afin d'obtenir le nombre requis de droits de préférence pour souscrire à une action ordinaire nouvelle.
- ✔ Les droits de préférence détachés des actions ordinaires seront négociés sur Euronext Brussels. Par contre, les droits de préférence détachés des actions préférentielles ne seront échangés sur aucun marché boursier et il n'y aura aucun marché organisé pour ces droits lors de la période de souscription.
- ✔ Période de souscription avec droits de préférence : du 22 avril (9h00) au 6 mai 2015 (16h00) sur Euronext Brussels. Les résultats de la souscription avec droits de préférence seront publiés le 7 ou 8 mai 2015.
- ✔ Ratio de souscription : 1 nouvelle action ordinaire Cofinimmo pour 6 droits de préférence.
- ✔ Droit de préférence représenté par le coupon n° 25 des actions ordinaires existantes.
- ✔ Prix de souscription : 95 EUR par action ordinaire nouvelle.
- ✔ Paiement et livraison des actions ordinaires nouvelles le 12 mai 2015.
- ✔ Vente des droits de préférence non exercés : la vente des scripts (qui représentent les droits de préférence non exercés à la fin de la période de souscription avec droits de préférence) aura lieu le 7 ou 8 mai 2015 sous la forme d'un placement privé accéléré auprès des investisseurs institutionnels. À moins qu'il ne soit inférieur à 0,01 EUR, le revenu éventuel de cette vente sera mis à la disposition des détenteurs de droits non exercés conformément aux conditions stipulées dans le Prospectus.

Description de Cofinimmo

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de près de 3,2 milliards EUR, représentant une superficie totale de 1.780.000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux (41%), l'immobilier de santé (40%) et de réseaux de distribution (17%). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 110 personnes à Bruxelles.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des services et marchés financiers, le régulateur belge.

Cofinimmo est cotée au marché continu d'Euronext à Bruxelles. Au 31.12.2014, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 1,7 milliard EUR.

La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

Caractéristiques d'une société immobilière réglementée publique

Cofinimmo est une société anonyme et une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) de droit belge, constituée le 29 décembre 1983. Elle est soumise à la loi du 12 mai 2014 (la Loi SIR) et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (l'Arrêté Royal SIR), tous deux relatifs aux sociétés immobilières réglementées et formant ensemble la "Législation SIR".

Une société immobilière réglementée publique est une société d'investissement à capital fixe qui opte pour des investissements immobiliers présentant les caractéristiques essentielles suivantes :
- diversification des biens immobiliers ;
- comptabilisation des bâtiments sur la base de leur juste valeur, déterminée chaque trimestre par un expert immobilier indépendant ;
- placement et cotation en Bourse de minimum 30% des actions ;
- obligation de distribuer au moins 80% de son résultat corrigé ;
- endettement limité à 65% (des actifs).

Raisons de l'offre

Le produit net de l'augmentation de capital, soit 280.998.274 EUR si l'offre devait être intégralement souscrite, sera alloué aux investissements déjà prévus par Cofinimmo pour 2015 à 2017. Les fonds collectés devraient également permettre à Cofinimmo de renforcer sa structure bilantaire afin de poursuivre sa croissance, dans le contexte de son programme d'investissement 2015-2017 (ce programme d'investissement planifié pour 2015-2017 s'élève à EUR 250 millions) et les priorités stratégiques que le groupe s'est fixées.

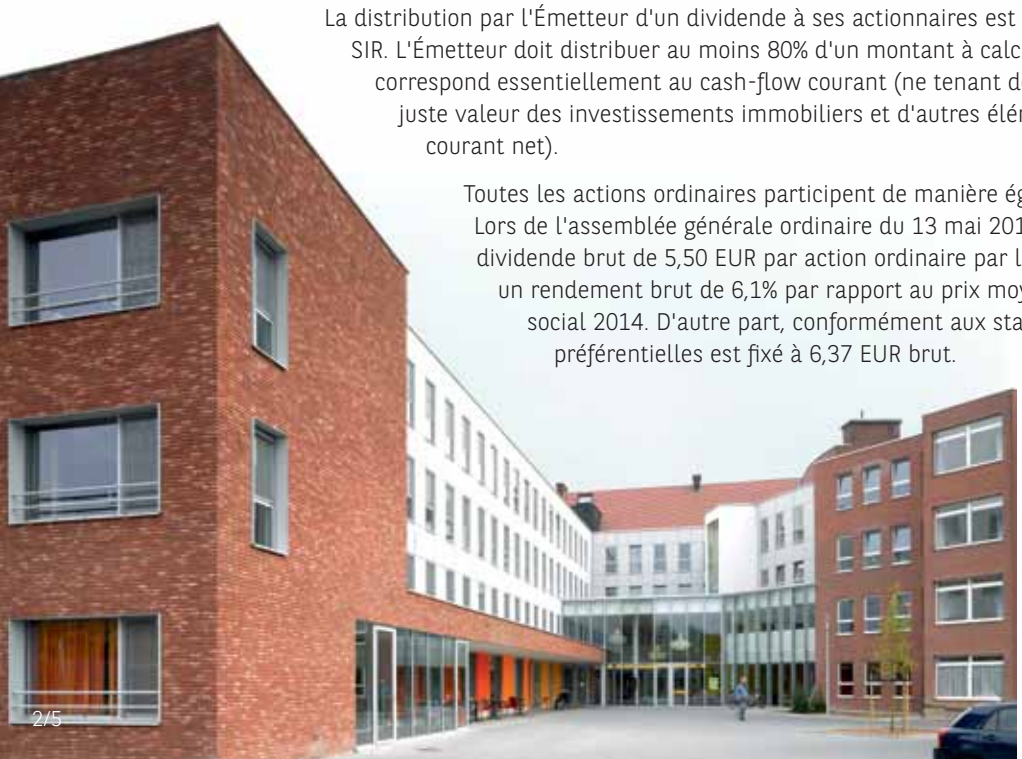
Afin de faciliter la gestion de la trésorerie, le produit net de la transaction sera initialement utilisé afin de rembourser partiellement et temporairement des lignes de crédit bancaires.
L'objectif à long terme de Cofinimmo est de maintenir un ratio d'endettement (à savoir, le ratio légal calculé conformément à la législation SIR des dettes financières et autres divisées par le total des actifs) de maximum 50%.

Politique de dividendes

Un dividende ne peut être distribué que si, suite à la déclaration et à la distribution du dividende, l'actif net de la société à la date de clôture du dernier exercice social n'est pas inférieur au montant du capital libéré (ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé) augmenté du montant des réserves non-distribuables.

La distribution par l'Émetteur d'un dividende à ses actionnaires est une obligation en vertu de la Législation SIR. L'Émetteur doit distribuer au moins 80% d'un montant à calculer selon la Législation SIR. Ce montant correspond essentiellement au cash-flow courant (ne tenant dès lors pas compte des variations de la juste valeur des investissements immobiliers et d'autres éléments "non-cash" inclut dans le résultat courant net).

Toutes les actions ordinaires participent de manière égale aux bénéfices de l'Émetteur.
Lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2015, le Conseil d'administration proposera un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire par l'exercice social 2014, ce qui correspond à un rendement brut de 6,1% par rapport au prix moyen de l'action ordinaire durant l'exercice social 2014. D'autre part, conformément aux statuts de la société, le dividende des actions préférentielles est fixé à 6,37 EUR brut.



Les actions ordinaires nouvelles n'auront pas droit à un dividende pour l'exercice social 2014.
Elles donneront droit au dividende de l'exercice social 2015, qui sera décidé par l'assemblée générale annuelle de 2016, calculé prorata temporis à compter du 12 mai 2015 jusqu'au 31 décembre 2015.

Principaux risques

Tout investissement dans des actions comporte, par définition, des risques. Cette rubrique du Flash Invest tient lieu de complément et se réfère à la partie correspondante du Prospectus et de son Résumé. Cette rubrique a pour objet d'exposer certains risques relatifs au marché, au portefeuille immobilier, à la gestion financière, à l'environnement réglementaire, aux actions nouvelles et aux droits de préférence. La liste de risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive.

La section **"Risques", en pages 2 et suivantes du Document d'enregistrement et en pages 4 et suivantes de la Note d'opération**, explicite en détail tous les risques énoncés ci-dessous ainsi que d'autres risques. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à lire attentivement cette description détaillée des risques ainsi que toutes les autres informations reprises dans le Prospectus.

1. Principaux risques propres à Cofinimmo et à son industrie

- **Une dégradation de la conjoncture économique par rapport à la situation existante** pourrait avoir une influence négative sur la demande et le taux d'occupation des surfaces, ainsi que sur les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles. Elle pourrait également entraîner une révision négative de la valeur du portefeuille immobilier.
- **Le choix inadéquat d'investissements ou de développements** pourrait entraîner :
  - une modification du potentiel de revenus du groupe ;
  - une inadéquation avec la demande sur le marché et, par conséquent, un vide locatif ;
  - la non réalisation des rendements attendus.
- **Une variation négative de la juste valeur des immeubles** aura un impact négatif sur le résultat net, la valeur de l'actif net et le ratio d'endettement. Au 31 décembre 2014, une variation de 1% aurait eu un impact de l'ordre de 31,99 millions EUR sur le résultat net et de l'ordre de 1,78 EUR sur la valeur intrinsèque de l'action (contre respectivement 33,47 millions EUR ET 1,90 EUR au 31 décembre 2013). Elle aurait également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,44% (contre 0,44% au 31 décembre 2013).
- **Une solvabilité réduite ou une faillite des clients** peut entraîner :
  - une perte de revenus locatifs ;
  - un vide locatif inattendu ;
  - des frais commerciaux exposés pour relouer ;
  - une relocation à un prix inférieur ou l'octroi d'incentives et de gratuités (bureaux).
- **Modification du régime de sécurité sociale pour l'immobilier de santé** : une réduction des subventions de la sécurité sociale aux exploitants non compensée par une augmentation des prix payés par les résidents ou par l'intervention d'assurances privées pourrait entraîner :
  - un impact sur la solvabilité des opérateurs d'immobilier de santé ;
  - un accès au crédit entravé et enchéri ;
  - une liquidité réduite.
- **Des variations des taux d'intérêt (futurs) de marché** pourraient entraîner :
  - une revalorisation des instruments financiers ;
  - un impact défavorable sur les charges financières ;
  - un effet négatif sur la valeur d'actif net et sur le résultat de la période ;
  - une modification (à la baisse) du rating du groupe, ce qui aurait un impact défavorable sur le coût de financement et la liquidité ;
  - un impact négatif en IAS39 et sur le résultat de la période (vu la faiblesse persistance des taux en 2014, Cofinimmo a annulé des options FLOORS, jusque fin 2017 ; le coût total de la restructuration s'élève à 57 millions EUR, reconnus dans le compte de résultats au 31 décembre 2014).
- **Un non renouvellement ou une résiliation des contrats de financement** peut avoir un impact négatif sur la liquidité.
- **La volatilité du cours de l'action** peut rendre plus difficile l'accès à des capitaux propres nouveaux.

2. Risques propres aux actions nouvelles et aux droits de préférence

- **Risque de perte de capital** : l'investisseur doit être conscient qu'il court le risque de perdre une partie de son capital et que, dans le cas extrême d'une faillite de Cofinimmo, il pourrait perdre la totalité de son capital investi.
- **Le cours des droits de préférence ou des actions pourrait baisser suite à** la vente d'un nombre significatif de droits de préférence ou d'actions sur le marché, ou au sentiment que de telles ventes pourraient intervenir.
- **Les droits de préférence détachés des actions préférentielles ne seront échangés sur aucun marché boursier** et il n'y aura aucun marché organisé pour ces droits lors de la période de souscription. Les titulaires d'actions préférentielles pourraient par conséquent rencontrer des difficultés s'ils désirent vendre leurs droits de préférence ou acquérir des droits de la même catégorie.

- **Le cours de l'action pourrait être volatil et pourrait baisser**, ce qui pourrait avoir pour conséquence que les actionnaires ne soient pas en mesure de vendre leurs actions à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à un prix raisonnable.
- **Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits de préférence se développera**. Et si un marché se développe, le cours des droits de préférence pourrait être soumis à une volatilité plus importante que le cours des actions.
- **Les actionnaires existants subiront une dilution suite à l'offre s'ils n'exercent pas ou n'ont pas été en mesure d'exercer entièrement leurs droits de préférence.**
- **L'absence d'exercice des droits de préférence durant la période de souscription rendra ces droits de préférence nuls et non avenus.**
- **Le retrait de la souscription dans certaines circonstances pourrait ne pas permettre la participation au produit net des scrips et pourrait avoir d'autres conséquences financières négatives.**
- **La révocation de l'offre suite à une décision de l'Émetteur rendra les droits de préférence et les scrips nuls et non avenus.**
- **Une baisse importante du cours des actions pourrait rendre les droits de préférence sans valeur.**
- **Les investisseurs ne devraient pas se fier outre mesure aux prévisions relatives à l'exercice social 2015 dans la mesure où cette information pourrait être significativement différente des résultats réels de cet exercice**.
- **Toute vente, acquisition ou échange d'actions nouvelles pourrait être soumis à la taxe sur opérations de bourse (TOB)**.

3. Risque de conflits d'intérêts

BNP Paribas Fortis SA/NV fournit des services financiers à l'Émetteur en relation à l'offre.
Par ailleurs, BNP Paribas Fortis SA/NV a conclu des conventions de crédits et de dérivés avec l'Émetteur. En outre, BNP Paribas Fortis SA/NV peut ou a pu dans le passé fournir à l'Émetteur et au groupe Cofinimmo des services d'investissements, bancaires ou de conseils, pour lesquels la banque a reçu des honoraires et des frais usuels. BNP Paribas Fortis SA/NV est susceptible de s'engager dans des opérations futures avec, et fournir des services pour l'Émetteur et le groupe Cofinimmo, dans le cours normal de ses affaires.

Pour quel investisseur ?

Cet instrument financier s'adresse plus particulièrement à des investisseurs expérimentés présentant un profil de risque **défensif à agressif**. Nous vous recommandons de n'investir dans ce produit que si vous avez une bonne compréhension de ses caractéristiques et plus particulièrement si vous comprenez quels risques y sont liés.

BNP Paribas Fortis devra vérifier si vous disposez de connaissances et d'une expérience suffisantes de ce produit. Dans le cas où celui-ci ne serait pas approprié pour vous, la banque doit vous en avertir.
Si la banque vous recommande un produit dans le cadre d'un conseil en placements, elle devra évaluer si ce produit est adéquat en tenant compte de vos connaissances et expérience de ce produit, de vos objectifs d'investissement et de votre situation financière.

Vous trouverez plus d'information sur les différents profils d'investisseur sur le site www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Profil d'investisseur.

Avant de prendre une décision d'investissement de sa propre initiative, il est recommandé à tout investisseur de prendre connaissance du contenu du Prospectus, et plus particulièrement de la section "Facteurs de risque", ainsi que de notre "Brochure d'information – Instruments financiers" disponible dans toute agence BNP Paribas Fortis ou sur le site www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Infos utiles.

Fiscalité

Régime fiscal applicable aux investisseurs privés en Belgique
Selon la législation actuellement en vigueur :
- les dividendes sont soumis à la retenue d'un précompte mobilier de 25% ;
- les plus-values sont exonérées de précompte mobilier.

Le prélèvement du PM a un caractère libératoire dans le chef des investisseurs privés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les autres catégories d'investisseurs sont invitées à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable.

Taxe sur opérations de bourse (TOB)
- Pas de TOB lors de l'émission de titres nouveaux.
- TOB à la vente et à l'achat de titres existants : 0,09% (max. 650 EUR/opération).

Prospectus

Le Prospectus est composé d'une note d'opération datée du 20 avril 2015, d'un document d'enregistrement daté du 31 mars 2015, d'un résumé daté du 20 avril 2015 et des documents qui y sont incorporés par référence, tous documents rédigés en anglais et approuvés par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Le résumé du Prospectus et le document d'enregistrement sont également disponibles en français et en néerlandais.

Le Prospectus sera disponible gratuitement à compter du 21 avril 2015, sur demande en Belgique auprès :
- du siège social de Cofinimmo, Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles ;
- de BNP Paribas Fortis, sur simple appel au 02 433 41 31 (FR) ou au 02 433 41 34 (NL).

Le Prospectus peut également être consulté à partir de cette même date sur le site web de Cofinimmo (www.cofinimmo.com) et sur le site web de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer).

Frais

Les investisseurs qui souhaitent participer à l'offre peuvent introduire une demande **sans frais, commissions ni autres coûts** auprès de BNP Paribas Fortis.

BNP Paribas Fortis assure gratuitement le service financier en Belgique.
Conservation en Compte-titres BNP Paribas Fortis : au tarif en vigueur (voir notre brochure "Tarification des principales opérations sur titres", disponible en agence ou sur le site www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer > Infos utiles

Envie d'en savoir plus ou de souscrire ?

Le présent document est rédigé dans le cadre d'une **offre publique en Belgique**.
Les restrictions de vente sont reprises dans le Prospectus.

La période de souscription court du 22 avril (9h00) au 6 mai 2015 (16h00).
Les actionnaires existants qui souhaitent participer à l'augmentation de capital peuvent introduire une demande sans frais auprès de BNP Paribas Fortis.

Plus d'informations

- dans toutes les **agences de BNP Paribas Fortis**
- auprès de **Easy banking centre au n° 02 433 41 31**
- sur le site web www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer

Avertissement

Ce document est une communication à caractère promotionnel, produite et distribuée par BNP Paribas Fortis SA. Il ne constitue ni du conseil en placements ni de la recherche en investissements. Il n'a dès lors pas été élaboré conformément aux dispositions relatives à la promotion de l'indépendance de la recherche en investissements et n'est pas soumis aux règles prohibant l'exécution de transactions avant la diffusion de la recherche en investissements. Bien que BNP Paribas Fortis SA ait pris toutes les mesures requises afin de s'assurer de l'exactitude des informations contenues dans le présent document, ni BNP Paribas Fortis SA ni aucune personne liée à lui ne peut être tenue pour responsable de tout préjudice ou frais découlant directement ou indirectement du présent document ou de toute décision d'investissement reposant sur le présent document, sauf si le présent document venait à contenir des informations trompeuses, inexactes ou contradictoires par rapport au Prospectus.

Cette publicité et le document dans lequel elle est contenue ne sont pas destinés à être distribués, directement ou indirectement, aux ou dans les États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions, tout état des États-Unis et le District de Columbia) (les "États-Unis"), l'Australie, le Canada ou le Japon. La présente publicité ne constitue pas, ou ne fait pas partie d'une offre en vente ou une invitation à souscrire des titres aux États-Unis ou dans d'autres territoires exclus. Les titres de Cofinimmo SA n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933 (le "Securities Act"), et ne peuvent être proposés ni vendus aux États-Unis en l'absence d'enregistrement ou d'une exemption d'enregistrement applicable aux obligations d'enregistrement en vertu du Securities Act. Aucune offre publique des titres n'est faite aux États-Unis.

04.2015 – Éditeur responsable : A. Moenaert – BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3 – 1000 Bruxelles – RPM Bruxelles – TVA BE 0403.199.702.