



Berquin Notaires SCRL
Avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
0474.073.840

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Numéro dossier: TC/MBT/2201986-1/VV

Répertoire 2020/96516

"COFINIMMO"

société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme

à 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 58

TVA (BE) 0426.184.049 Registre des Personnes Morales Bruxelles

info@cofinimmo.be

www.cofinimmo.com

ASSEMBLEE DE CARENCE

Ce jour, le vingt-huit juillet deux mille vingt.

A 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 58.

Devant **Tim CARNEWAL**, notaire à Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction dans la société "Berquin Notaires", ayant son siège à Bruxelles, avenue Lloyd George 11,

S'EST REUNIE

L'assemblée générale extraordinaire de la société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme "**COFINIMMO**", ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 58, ci-après dénommée la "*Société*".

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme en vertu d'un acte reçu par le notaire André Nerincx, autrefois à Bruxelles, le 29 décembre 1983, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 janvier 1984, sous le numéro 891-11.

La Société fut agréée en tant que SICAF immobilière de droit belge depuis le 1^{er} avril 1996 et elle fut agréée en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge le 27 août 2014.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par procès-verbal dressé par le notaire Tim Carnewal, à Bruxelles, le 10 juin 2020, publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 juillet suivant, sous le numéro 20081007.

La Société est inscrite au registre des personnes morales, sous le numéro 0426.184.049.

L'adresse électronique de la Société est info@cofinimmo.be.

Son site internet est le suivant: www.cofinimmo.com.

OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE - COMPOSITION DU BUREAU

La séance est ouverte à 16 heures 2 minutes, sous la présidence de Monsieur HANIN Jean-Pierre Germain Léon, domicilié à 1180 Uccle, avenue Hamoir 64, qui désigne comme secrétaire: Madame ROELS Françoise Marie-Jeanne Julienne, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Prekelinden 156.

L'assemblée décide de ne pas nommer de scrutateurs.

VERIFICATIONS FAITES PAR LE BUREAU - PRESENCES

Le président fait rapport à l'assemblée sur les constatations et vérifications qu'a opérées le bureau, au cours et à l'issue des formalités d'enregistrement des participants, en vue de la composition de l'assemblée.

1. Convocation des titulaires de titres

Avant l'ouverture de la séance, les justificatifs des avis de convocation parus au *Moniteur belge* et dans la presse ont été remis au bureau. Ils seront conservés dans les archives de la Société. Le bureau a constaté que les dates de parution de ces avis sont les suivantes:

- le 26 juin 2020 dans le *Moniteur belge*;
- le 26 juin 2020 dans *L'Echo*;
- le 26 juin 2020 dans *De Tijd*.

Le texte de la convocation, les formulaires pour un vote à distance et les modèles de procurations ainsi que le rapport du conseil d'administration établi en application de l'article 7:199 du Code des sociétés et des associations, ont par ailleurs été mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société (www.cofinimmo.com) à partir du 26 juin 2020.

Une communication a été envoyée à diverses agences de presse afin de garantir une distribution internationale.

Le bureau a également constaté, en prenant connaissance de la copie des lettres envoyées ou le cas échéant des e-mails, qu'une convocation a été envoyée le 26 juin 2020 par lettre ou le cas échéant par un e-mail (si une adresse électronique a été communiquée à la Société pour communiquer par ce moyen de communication) aux titulaires d'actions nominatives, aux administrateurs et au commissaire.

Le président déclare et l'assemblée reconnaît qu'il n'existe pas de titulaires d'obligations convertibles, ni de titulaires de droit de souscription nominatifs, ni de titulaires de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la Société.

2. Vérification des pouvoirs des participants à l'assemblée

Concernant la participation à la présente assemblée, le bureau a vérifié si les articles 20, 21 et 25 des statuts ont été respectés, ce qui nous notaire a été confirmé par le bureau; les différentes pièces à l'appui ainsi que les originaux des formulaires pour un vote à distance et les originaux des procurations seront conservés dans les archives de la Société.

3. Liste des présences

Une liste des présences a été établie, qui reprend le nom et l'adresse, ou la dénomination et le siège, de tous les actionnaires qui prennent part à l'assemblée en personne ou par mandataire.

Cette liste est complétée par une liste des actionnaires qui ont voté par correspondance conformément à l'article 25 des statuts.

L'original de la liste de présences restera annexé au présent procès-verbal.

4. Vérification du quorum de présences

Le bureau a constaté qu'il ressort de la liste de présences que 8.762.801 actions sur un total de 27.061.917 actions existantes à ce jour sont présentes ou représentées.

Cependant, la Société détient 45.084 actions propres, de sorte que les droits de vote attachés à ces actions sont suspendus et que ces actions ne sont pas prises en compte pour la détermination des conditions de quorum et de majorité qui doivent être respectées dans l'assemblée générale, conformément à l'article 7:217, §1 *juncto* article 7:140 du Code des sociétés et des associations. Par conséquent, seul un total de 27.016.833 actions émises par la Société doit être pris en compte.

Conformément à l'article 24 des statuts *juncto* article 7:153 du Code des sociétés et des associations, l'assemblée ne peut valablement délibérer et statuer que si les participants à l'assemblée représentent au moins la moitié du capital.

Par conséquent, le bureau a constaté que le quorum de présences requis n'est pas atteint et que l'assemblée ne peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Le bureau annonce qu'une deuxième assemblée générale extraordinaire sera tenue le 25 août 2020 à 14 heures au siège de la Société. Cette seconde assemblée générale extraordinaire pourra valablement délibérer et décider sur les points à l'ordre du jour quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

5. Approbation par le FSMA

Le président rappelle qu'une modification des statuts de la Société n'est définitivement adoptée qu'après avoir été formellement approuvée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Cette approbation a été obtenue le 16 juin 2020, tel qu'il résulte d'une lettre datée du 16 juin 2020.

6. Tiers présents à l'assemblée

Outre les personnes précitées, entre autres les personnes suivantes assistent également à l'assemblée:

- certains administrateurs de la Société;
- le personnel de la Société, et des entreprises engagées par celle-ci, chargé de fonctions logistiques dans le cadre de l'assemblée.

ORDRE DU JOUR

Points supplémentaires à l'ordre du jour

Le président constate et informe l'assemblée qu'aucun actionnaire possédant (ensemble) au moins 3% du capital n'a fait usage de la possibilité prévue à l'article 7:130, §1, premier alinéa du Code des sociétés et des associations pour que des points supplémentaires soient inscrits à l'ordre du jour.

Le président est dispensé par l'assemblée de lire l'intégralité de l'ordre du jour.

Ordre du jour

1. Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé.

1.1. Prise de connaissance du rapport spécial du conseil d'administration établi en application de l'article 7:199 du Code des sociétés et des associations.

Comme il s'agit d'une simple prise de connaissance, aucune résolution n'est requise pour ce point.

1.2. Proposition de résolution:

L'assemblée générale décide de renouveler l'autorisation existante concernant le capital autorisé et de donner une nouvelle autorisation au conseil d'administration de la Société d'augmenter le capital de la Société aux dates et selon les conditions qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de:

1°) 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi, pour des augmentations de capital par apport en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société;

2°) 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende en actions optionnel;

3°) 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi, pour (i) des augmentations de capital par apport en nature, (ii) des augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice par les

actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou (iii) toute autre forme d'augmentation de capital;

étant précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR.

Cette autorisation proposée sera octroyée pour une durée de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui approuve l'autorisation proposée aux Annexes du Moniteur belge.

1.3. Proposition de résolution:

L'assemblée générale décide en conséquence de remplacer l'article 6.2 des statuts par le texte suivant:

"Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de:

1° sept cent vingt-cinq millions d'euros (725.000.000,00 EUR), soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire [du 28 juillet 2020 ou, si le quorum n'est pas atteint, 25 août 2020], le cas échéant arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société;

2° deux cent nonante millions d'euros (290.000.000,00 EUR), soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire [du 28 juillet 2020 ou, si le quorum n'est pas atteint, 25 août 2020], le cas échéant arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;

3° cent quarante-cinq millions d'euros (145.000.000,00 EUR), soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire [du 28 juillet 2020 ou, si le quorum n'est pas atteint, 25 août 2020], le cas échéant arrondi, pour:

- a. des augmentations de capital par apport en nature;*
- b. des augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou*
- c. toute autre forme d'augmentation de capital;*

étant précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à un milliard cent soixante millions d'euros (1.160.000.000,00 EUR), étant le montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR.

Cette autorisation proposée sera octroyée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire [du 28 juillet 2020 ou, si le quorum n'est pas atteint, 25 août 2020] aux Annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de tous autres titres représentant le capital ou y donnant accès.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci sera porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou d'une de ses filiales, aux conditions applicables en vertu de la réglementation SIR. Si et dans la mesure où un droit d'allocation irréductible doit être accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres, il répond aux conditions prévues par la réglementation SIR et par l'article 6.4 des statuts. En tout état de cause, il ne doit pas être accordé dans les cas d'apports en numéraire conformément à l'article 6.4 des statuts.

Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.4 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent."

Une nouvelle autorisation relative au capital autorisé est proposée. Pour une explication du contenu de cette nouvelle autorisation, il est renvoyé au rapport spécial du conseil d'administration établi en application de l'article 7:199 CSA, disponible sur le site internet de la Société <http://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire/assemblees-generales/>.

L'autorisation relative au capital autorisé actuelle, octroyée par l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, sera remplacée par la nouvelle autorisation proposée. Si la nouvelle autorisation proposée n'est pas approuvée, l'autorisation relative au capital autorisé actuelle continuera à s'appliquer dans le chef du conseil d'administration de la Société.

Le conseil d'administration vous invite à approuver, par un vote séparé, chacun des points 1°), 2°) et 3°) étant entendu qu'en fonction du résultat du vote sur chacun des points 1°), 2°) et 3°), le texte final de l'article 6.2 des statuts pourra être adapté en séance.

Cette proposition de décision est soumise à une majorité spéciale d'au moins trois quarts des voix émises.

Le conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

2. Réduction d'une partie du compte "Primes d'émission" indisponible par transfert sur un compte "Primes d'émission" disponible.

Proposition de résolution:

L'assemblée générale décide de réduire le compte "Primes d'émission" indisponible à concurrence de 450.000.000,00 EUR par transfert sur un compte "Primes d'émission" disponible. La décision à intervenir sera définitive mais sa réalisation sera soumise aux conditions et délais prévus à l'article 7:208 et suivants du Code des sociétés et des associations pour les réductions de capital.

Cofinimmo est une Société Immobilière Réglementée (« SIR ») et est soumise à une obligation minimum de distribution de dividende qui est, en vertu de l'article 45, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »), fixée à 80% de son résultat opérationnel déterminé conformément au schéma figurant au chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (« AR SIR »). En tant que société anonyme, elle est par ailleurs soumise à l'article 7:212 du Code des sociétés et associations (« CSA ») qui prévoit qu' « Aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. ».

L'application cumulée des deux règles peut faire apparaître une incohérence: il n'est en effet pas inconcevable que la distribution de 80% du résultat opérationnel visé ci-dessus se heurte à l'application de l'article 7:212 du CSA, notamment en cas de ventes d'immeubles à valeur de marché qui ont par le passé fait l'objet de réductions de valeurs (jusqu'alors non réalisées et déduites des réserves). Lors de la cession de tels immeubles, ces réductions de valeurs deviennent « réalisées » et affectent négativement la marge définie par l'article 7:212 du CSA.

Le conseil d'administration propose de transférer un montant du compte indisponible Primes d'émission vers un compte disponible Primes d'émission. Il est précisé que la société n'a pas l'intention de distribuer ce montant, mais simplement de créer une marge pour la capacité de distribution qui permet notamment de prendre des décisions d'arbitrage opportunes au sein du portefeuille tout en respectant tant la Loi SIR que le CSA. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que le transfert de 450.000.000 EUR vers un compte « disponible » pourrait mener, par la distribution du résultat, à ce que les capitaux propres de la société tombent en-dessous du niveau des capitaux propres apportés par les actionnaires et majorés des réserves non distribuables.

Cette proposition de décision est soumise à une majorité spéciale d'au moins trois quarts des voix émises.

Le conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

3. Insertion de la possibilité pour les actionnaires de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de moyens de communication électroniques.

Proposition de résolution:

L'assemblée générale décide d'insérer la possibilité pour les actionnaires de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de moyens de communication électroniques.

L'assemblée décide de faire de l'actuel alinéa unique de l'article 25 des statuts, le §1^{er} de cet article.

L'assemblée décide d'ajouter un §2 nouveau à l'article 25 des statuts, rédigé comme suit:

"Conformément à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations, le conseil d'administration peut prévoir que chaque actionnaire et chaque autre titulaire de titres visés à l'article 7:137 du Code des sociétés et des associations peuvent également participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique mis à leur disposition par la Société.

Les actionnaires qui participent par cette voie à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

Le moyen de communication électronique dont il est question ci-dessus doit permettre à la Société de vérifier la qualité et l'identité de l'actionnaire, suivant les modalités prévues par le conseil d'administration. Celui-ci peut fixer toutes conditions supplémentaires pour garantir la sécurité du moyen de communication électronique. Le moyen de communication électronique doit au moins permettre aux titulaires de titres visés à l'alinéa 1er de prendre connaissance de manière directe, simultanée et continue, des discussions au sein de l'assemblée et, en ce qui concerne les actionnaires, d'exercer le droit de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Le conseil d'administration peut prévoir que le moyen de communication électronique permet en outre de participer aux délibérations et de poser des questions.

Si le conseil d'administration fait usage de la faculté de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un moyen de communication électronique, la convocation à l'assemblée générale mentionne les procédures et modalités applicables."

La Société a souhaité prévoir la possibilité pour les actionnaires de suivre en temps réel les discussions durant chaque assemblée et d'exercer leur droit de vote à distance. La mise en œuvre de cette possibilité de participation à distance relève de la décision du Conseil d'Administration pour chaque assemblée.

Cette proposition de décision est soumise à une majorité spéciale d'au moins trois quarts des voix émises.

Le conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

4. Procurations.

Proposition de résolution:

L'assemblée générale décide d'octroyer une procuration spéciale: à (i) chaque administrateur de la Société, chacun agissant seul et avec pouvoir de substitution, pour faire tout ce que est nécessaire ou utile pour exécuter les résolutions qui précèdent, et à (ii) chaque notaire et/ou collaborateur de "Berquin Notaires" SCRL, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer dans la base de données électronique prévue à cet effet, conformément aux dispositions légales en la matière.

Cette proposition de décision est soumise à une majorité simple des voix émises.

Le conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

Il est précisé que par décision du 16 juin 2020, l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) a approuvé les modifications statutaires proposées.

Cet exposé est vérifié et reconnu exact par la présente assemblée; celle-ci reconnaît qu'elle est valablement constituée mais n'est pas apte à délibérer sur les points à l'ordre du jour.

CLAUSES FINALES NOTARIALES

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à nonante-cinq euros (95,00 EUR).

LECTURE

Le présent procès-verbal a été lu intégralement pour ce qui concerne les mentions visées à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la loi organique du notariat et les modifications apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

L'acte entier a été commenté par le notaire.

IDENTITE

Le notaire confirme les données d'identité du président et des membres du bureau au vu de leur carte d'identité, ainsi que celles des actionnaires, le cas échéant leurs représentants, qui ont demandé au notaire soussigné de signer le présent procès-verbal.

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée est clôturée.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé lieu et date que dessus.

Après lecture partielle et commentée de l'acte, le président et les membres du bureau, ainsi que les actionnaires, le cas échéant leurs représentants, qui l'ont demandé, et moi, notaire, avons signé.

(suivent les signatures)

Délivrée avant enregistrement :

- soit, en application de l'art. 173, 1°bis du Code des Droits d'Enregistrement en vue du dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise conformément l'article 2:12 du Code des sociétés et associations;

- soit, en application de la décision administrative d.d. 7 juin 1977, nr. E.E. / 85.234.