



Cofinimmo SA

Rapport du commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature

Table de matières

1	MISSION	2
2	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	3
2.1	IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE L'APPORT	3
2.2	IDENTIFICATION DES APORTEURS	3
2.3	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
3	RÉMUNÉRATION RÉELLE ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT	6
4	CONCLUSION DU COMMISSAIRE DE LA SOCIÉTÉ	8
4.1	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 §1 DU CSA)	8
4.2	CONCLUSION RELATIVE À L'ÉMISSION D' ACTIONS (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	8
4.3	NO FAIRNESS OPINION	8
4.4	AUTRES POINTS	8
4.5	RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	9
4.6	RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	9
4.7	LIMITATION À L'UTILISATION DE CE RAPPORT	9

1 Mission

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations (« CSA »), nous avons été nommés par l'organe d'administration de Cofinimmo SA (« la société ») par lettre de mission du 9 mai 2023, afin de faire rapport sur le rapport de l'organe d'administration relatif à l'apport en nature.

L'article 7:197 § 1, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations est libellé comme suit:

« Le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, un réviseur d'entreprises désigné par l'organe d'administration, examine dans le rapport visé à l'article 7:179, § 1er, alinéa 2, la description faite par l'organe d'administration de chaque apport en nature, l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués. Le rapport indique si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie. Le rapport indique quelle est la rémunération réelle attribuée en contrepartie des apports. »

Notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération (« no fairness opinion »).

Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises du 26 mai 2021.

L'apport en nature étant accompagné d'une émission d'actions, nous avons également été désignés conformément à l'article 7:179 du Code des sociétés et des associations afin de faire rapport sur le fait que les données financières et comptables contenues dans le rapport du conseil d'administration sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, à voter sur cette proposition.

L'article 7:179 § 1, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations est libellé comme suit:

« Le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration, établit un rapport dans lequel il évalue si les données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter sur cette proposition. »

2 Identification de l'opération

2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport

La société anonyme Cofinimmo est une Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge.

Cofinimmo SA a été constituée sous la forme d'une société anonyme suivant acte passé devant Maître Nerinx, notaire à Bruxelles, le 29 décembre 1983. L'acte constitutif a été publié au Moniteur belge du 27 janvier 1984 sous le numéro 891-11.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 22 décembre 2022 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 11 janvier 2023.

La société a établi son siège social à Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles. Elle est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0426.184.049.

Le capital social actuel s'élève à 1 761 871 620,76 EUR et est représenté par 32 877 729 actions, sans mention de valeur nominale. Le capital est entièrement souscrit et libéré.

Selon le registre des actionnaires et les déclarations de transparence, les actionnaires sont les suivants :

Actionnaires	% de détention
BlackRock, Inc.	6,56 %
Groupe Cofinimmo	0,08 %
Autres <5%	93,36 %
Nombre total d'actions	32 877 729

2.2 Identification des apporteurs

Le conseil d'administration a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires une affectation des résultats afférant à l'exercice clos le 31 décembre 2022 dans le cadre de laquelle un dividende brut de 6,20 EUR par action est attribué aux actionnaires, ce qui résulte en un dividende net de 4,34 EUR (6,20 EUR – 30 % qui est le taux de précompte mobilier). Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la société du 10 mai 2023 de la répartition des résultats proposée, le conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2022 et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 17 mai 2023 au 31 mai 2023 : soit celui-ci apporte sa créance de dividende net dans la société et il reçoit de nouvelles actions en échange ; soit il reçoit le dividende en espèces ; soit une combinaison des deux solutions. Si l'actionnaire n'exprime aucun choix pendant la période précitée, le dividende sera versé en espèces, à partir du 5 juin 2023.

Les apporteurs sont les actionnaires de Cofinimmo SA, détenteurs du coupon n°38 pour l'action avec code ISIN BE0003593044, qui ont fait part de leur intention, pendant une période de souscription allant du 17 mai 2023 au 31 mai 2023, d'apporter leur créance de dividende net dans la société en échange de nouvelles actions.

2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature.

L'augmentation de capital par apport en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 10 mai 2023.

Le conseil d'administration envisage de procéder à une augmentation de capital de la société dans le cadre des pouvoirs prévus à l'article 6.2 des statuts, par apport de créances de dividendes d'un montant maximum de 142 576 825,02 EUR.

L'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021 a autorisé le conseil d'administration à émettre de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé et à augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de:

« 1°) 804 800 000,00 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021, 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°) 321 900 000,00 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021, le cas échéant arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;

3°) 160 900 000,00 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021, 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 1 287 600 000,00 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 est conférée pour une durée de cinq (5) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021 au Moniteur belge (à savoir le 5 juillet 2021).

L'augmentation de capital par apport en nature des créances de dividende net au capital de la Société tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 321 900 000 EUR et 1 287 600 000 EUR est d'application.

A la date du présent rapport, le montant maximal à concurrence duquel le conseil d'administration peut augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé est de 804 800 000,00 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 294 241 045,54 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 125 203 933,79 EUR pour ce qui est du point 3°).

En effet, à ce jour, le Conseil a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital :

- par apport en nature du 9 mai 2022 pour un montant de 2 139 953,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 2 384 455,15 EUR),
- par apport en nature (dividende optionnel) du 7 juin 2022 pour un montant de 27 658 954,46 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 28 702 987,54 EUR),
- par apport en nature du 15 décembre 2022 pour un montant de 11 882 362,08 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7 049 201,46 EUR),
- par apport en nature du 22 décembre 2022 pour un montant de 21 673 750,38 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 12 417 087,25 EUR).»

A la date de notre présent rapport, le montant maximal à concurrence duquel le conseil d'administration peut augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé, est de 804 800 000,00 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 294 241 045,54 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 125 203 933,79 EUR pour ce qui est du point 3°). Le montant du capital autorisé sous le point 2°) est donc supérieur au montant maximal de l'apport de créances de dividendes de 142 576 825,02 EUR.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de Cofinimmo SA du 10 mai 2023 de la répartition des résultats proposée, l'apport en nature se compose de créances de dividende net au capital de Cofinimmo SA en échange de nouvelles actions.

Le conseil d'administration est d'avis que cet apport en nature est important et le justifie dans le projet de rapport spécial comme suit : « *Le Conseil d'administration considère que le versement d'un dividende sous la forme d'un dividende optionnel est dans l'intérêt de la Société dans la mesure où il permet une gestion optimale des fonds propres et de la trésorerie de la Société. Il 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.* »

3 Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport

En rémunération de l'apport en nature décrit ci-dessus d'un montant maximum de 142 576 825,02 EUR, un maximum de 1 932 459 nouvelles actions sans valeur nominale seront attribuées.

Il convient de noter que pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte, que la différence entre le dividende net et le brut ne fait pas partie de la valorisation de l'apport et fera l'objet d'un paiement en espèces.

Prix d'émission = (Cours de bourse utilisé – Dividende brut) * (1 – Décote)

où:

- Cours de bourse utilisé
= le "cours moyen pondéré par les volumes" de l'action Cofinimmo (**VWAP** pour **Volume-Weighted Average Price**, tel que disponible sur le website d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam) pendant la période de référence entre le 3 mai 2023 et le 9 mai 2023
= 85,60 EUR
- Dividende brut
= le dividende brut pour 2022, tel qu'il devrait être déterminé lors de l'Assemblée Générale du mercredi 10 mai 2023
= 6,20 EUR
- (1 – Décote)
= le "facteur" par lequel le résultat du calcul précédent (Cours de bourse utilisé – Dividende Brut) est multiplié afin d'appliquer la décote décidée par le conseil d'administration (exemple : une décote de 5 %, conduit à un "facteur" de 0,95)
= 0,9292 (= 1 – 7,08 %)
- Prix d'émission
= le prix d'émission estimé sur la base de la méthode de calcul ci-dessus.
➔ Le prix d'émission pour chaque nouvelle action est donc de 73,78 EUR .

Toutes les actions nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions représentatives du capital, de même catégorie que les actions existantes, entièrement libérées, avec droit de vote et sans mention de valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2023 (coupon n° 39). Les nouvelles actions émises participeront aux résultats à compter du 1^{er} janvier 2023.

Conformément à l'article 6.4 des statuts de la Société et de l'article 26, §2 de la Loi SIR, l'apport en nature des créances de dividendes n'est pas soumis aux dispositions relatives aux apports en nature (dont notamment l'obligation d'identifier l'apporteur et l'interdiction d'une décote) dès lors qu'il est effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons leur permettant de souscrire à un nombre exact de nouvelles actions ne pourront pas compléter l'apport de leur créance de dividende par un apport en espèces. Pour le solde des coupons dont ils disposeraient, les actionnaires recevront un paiement en espèces. De plus, il ne sera pas possible d'acquérir des coupons supplémentaires en bourse, ces derniers ne disposant pas de ligne de cotation. De même, il ne sera 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.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions à créer étant donné qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont ainsi le choix d'opter pour un dividende en numéraire.

Les actionnaires qui décideront de ne pas (ou pas totalement) faire apport de leur créance de dividende au capital de la société, en échange de nouvelles actions, subiront une dilution de leurs droits financiers (notamment droit au dividende et droit au boni de liquidation, le cas échéant) et de leurs droits de vote et de préférence.

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 5,50 % de ses droits financiers, de ses droits de vote et de ses droits de préférence après l'opération.

Compte tenu du pair comptable de 53,588605 EUR, chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale de capital de 53,588605 EUR et le solde du prix d'émission sera affecté à un compte disponible «Réserves disponibles – prime d'émission».

4 Conclusion du commissaire de la société

Conformément aux articles 7:197 § 1 et 7:179 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre conclusion au conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, de Cofinimmo SA (« la société ») dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 9 mai 2023.

Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'apport en nature et à l'émission d'actions ».

4.1 Conclusion relative à l'apport en nature (en vertu de l'article 7:197 §1 du CSA)

Conformément à l'article 7:197 §1 du Code des sociétés et des associations, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial du conseil d'administration à la date du 10 mai 2023 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter;
- l'évaluation adoptée;
- le mode d'évaluation appliqué à cet effet.

Nous concluons également que le mode d'évaluation appliqué pour l'apport en nature conduit à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

La rémunération réelle consiste en un maximum de 1 932 459 actions nouvelles sans valeur nominale. Ces actions participeront aux résultats de la société à compter du 1^{er} janvier 2023 et auront les mêmes droits que les actions existantes.

4.2 Conclusion relative à l'émission d'actions (en vertu de l'article 7:179 § 1 du CSA)

Sur la base de notre évaluation des données financières et comptables contenues dans le projet de rapport spécial du conseil d'administration, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes, dans tous leurs aspects significatifs, pour éclairer le conseil d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.

4.3 No fairness opinion

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

4.4 Autres points

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant le conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant ce conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

4.5 Responsabilité du conseil d'administration relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

Le conseil d'administration est responsable :

- d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la société ;
- de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ;
- de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie ;
- la justification du prix d'émission ; et
- la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

4.6 Responsabilité du commissaire relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

Le commissaire est responsable :

- d'examiner la description fournie par le conseil d'administration de chaque apport en nature ;
- d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;
- d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans l'acte ; et
- de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.

Le commissaire est également responsable de formuler une conclusion sur le fait de savoir si les données financières et comptables contenues dans le rapport spécial du conseil d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le conseil d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.

4.7 Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi uniquement en vertu des articles 7:197 et 7:179 du Code des sociétés et des associations. Il est destiné à l'usage exclusif du conseil d'administration de la société (agissant dans le cadre du capital autorisé) et aux actionnaires en fin d'année, dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Signé à Zaventem.

Le 10 mai 2023

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Annexes au rapport : Projet de rapport du conseil d'administration

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited