



## **Cofinimmo SA**

Augmentation de capital au 27 avril 2017 par apport en nature  
Rapport du commissaire

## Table des matières

1.	INTRODUCTION	2
2.	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE	3
3.	DESCRIPTION DE L'APPORT EN NATURE ET DU MODE D'ÉVALUATION ADOPTÉ	4
4.	RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE	6
5.	CONTRÔLES EFFECTUÉS	6
6.	ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À L'ÉVALUATION	7
7.	CONCLUSION	8

## 1. Introduction

En application de l'article 602 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Cofinimmo SA (« la Société ») par apport en nature en date du 27 avril 2017. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires de Cofinimmo SA.

Le texte de l'article 602 est le suivant:

*" Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, un rapport est préalablement établi, soit par le commissaire, soit, pour les sociétés qui n'en ont pas, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration.*

*Ce rapport porte notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés. Il indique si les estimations 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 effectivement attribuée en contrepartie des apports. (...)"*

Le but de notre rapport est donc d'informer les actionnaires de la société sur l'application des méthodes utilisées par les administrateurs lors de la détermination de la valeur de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces méthodes sont raisonnables et non-arbitraires. Nous n'avons donc pas fait d'estimation de la valeur de l'apport ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Le présent rapport a été préparé à l'usage exclusif des actionnaires de la société dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

## 2. Identification de l'opération projetée

Cofinimmo SA est une Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge.

La Société a établi son siège social au Boulevard de la Woluwe 58 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Le numéro d'entreprise de la Société est 426.184.049.

Le capital social s'élève à 1.127.032.125,79 EUR, représenté par 20.345.691 actions ordinaires, 395.048 actions privilégiées « P1 » et 290.451 actions privilégiées « P2 » sans désignation de valeur nominale.

L'Assemblée générale du 1er février 2017 a autorisé le Conseil d'administration à augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, notamment par l'apport du droit au dividende dans le cadre d'un dividende optionnel, à concurrence de maximum 1.127.000.000,00 EUR, dans les conditions fixées à l'article 6.2 des statuts de la Société, à savoir:

« 1°) 1.127.000.000,00 EUR si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces,

- soit, avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des sociétés,
- soit, incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, et

2°) 225.000.000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1°) ci-dessus, étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1.127.000.000,00 EUR au total.»

Il est précisé que l'augmentation de capital par voie d'apport en nature d'un dividende optionnel entre dans le cadre du point 2°) de l'autorisation visée ci-dessus.

A ce jour, il n'a pas encore été fait usage de ladite autorisation.

Le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature des créances de dividende privilégié et/ou ordinaire net 2016 en échange de nouvelles actions ordinaires.

L'acte notarié sera établi par Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire à Bruxelles.

### 3. Description de l'apport en nature et du mode d'évaluation adopté

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 2016 dans le cadre de laquelle un dividende prioritaire de 6,37 EUR brut par action est attribué aux actionnaires privilégiés et un dividende brut de 5,50 EUR par action est attribué aux actionnaires ordinaires ce qui résulte en un dividende net respectivement de:

- Action ordinaire: 5,50 EUR – 30% = 3,85 EUR
- Action privilégiée: 6,37 EUR – 30% = 4,459 EUR

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 2017 de la répartition des résultats proposée, le conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende ordinaire et privilégié de l'exercice et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 16 mai 2017 au 30 mai 2017:

- Soit celui-ci apporte sa créance de dividende privilégié et/ou ordinaire net dans la Société et il reçoit de nouvelles actions ordinaires 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 1<sup>er</sup> juin 2017.

Le Conseil d'administration souhaite procéder dans le cadre du capital autorisé à une augmentation de capital de maximum 81.387.550,40 EUR, par l'émission d'actions ordinaires. Ces nouvelles actions ordinaires participeront aux résultats à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Conformément à l'article 48 de la loi SIR, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIR publique et ses filiales doit être évaluée par l'expert chaque fois que la SIR procède à l'émission d'actions. Toutefois, une telle évaluation n'est pas requise lorsque l'émission intervient dans les quatre mois de la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés, pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation. Les experts immobiliers de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses biens immobiliers au 31 mars 2017 et ont confirmé, par lettre du 26 avril 2017, que les conditions d'une nouvelle évaluation ne sont pas réunies.

Les apports dont il est question se composent d'apports de créances de dividende d'actionnaires, liées au coupon suivants:

- Pour l'action ordinaire (code ISIN: BE0003593044): le coupon n° 30;
- Pour l'action privilégiée « P1 » (code ISIN: BE0003811289): le coupon n° 18;
- Pour l'action privilégiée « P2 » (code ISIN: BE0003813301): le coupon n° 17.

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de dividende privilégié et/ou ordinaire net à l'égard de la société, qui seront apportées au capital de la Société, seront valorisées à leur valeur nominale, soit pour la créance de dividende ordinaire net 2016, à 3,85 EUR, et pour la créance de dividende privilégié net 2016, à 4,459 EUR.

Les apports seront rémunérés par l'émission d'actions ordinaires nouvelles.

Le prix d'émission d'une action ordinaire nouvelle sera fixé à la moyenne du cours de bourse (VWAP) de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus) sur le marché Euronext

Brussels diminuée de la valeur du dividende ordinaire net de 3,85 EUR et l'application d'une décote déterminée comme il est indiqué à l'alinéa suivant.

La décote sera fixée par deux administrateurs, membres du Comité de direction, agissant conjointement, à l'expiration de la période de référence, soit après la clôture des marchés le 5 mai 2017 et ne pourra pas excéder 10%.

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

Certains Administrateurs de la Société détenant des actions COFINIMMO, les dispositions de l'article 37 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées en matière de prévention des conflits d'intérêts sont d'application. 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 resserrer les liens avec les actionnaires en leur permettant de souscrire à des nouvelles actions ordinaires de la société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action ordinaire pendant la période de référence (du 27 avril 2017 au 5 mai 2017).

Deux administrateurs, membres du Comité de direction auront le pouvoir de décider de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 27 avril 2017 au 5 mai 2017 inclus, le cours de l'action sur Euronext Brussels connaît une hausse ou une baisse de plus de 15% par rapport au cours de clôture du 10 mai 2017 ou si, pendant la période courant du 5 mai 2017 au 31 mai 2017 inclus, un événement de nature exceptionnelle ou de nature à influencer défavorablement, de manière sensible, le marché des capitaux devait se produire. Le cas échéant, la décision de suspension ou d'annulation de l'opération fera immédiatement l'objet d'un communiqué de presse.

#### 4. Rémunération attribuée en contrepartie

Le rapport d'échange coupon/action ordinaire nouvelle sera fixé par les deux administrateurs, membres du Comité de direction, sur base du prix d'émission déterminé par ceux-ci comme mentionné au point 3 ci-dessus.

Il ne sera pas possible pour les actionnaires détenant à la fois des actions ordinaires, des actions privilégiées I et/ou des actions privilégiées II de globaliser leurs positions dans les différentes catégories d'actions. 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.

Les nouvelles actions ordinaires émises participeront aux résultats à compter du 1er janvier 2017.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions ordinaires à créer étant donné qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont 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 (privilégié et/ou ordinaire) 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.

Compte tenu du pair comptable de 53,588605 EUR, chaque nouvelle action ordinaire émise entraînera une augmentation nominale de capital de 53,588605 EUR et le solde du prix d'émission sera imputé sur le compte « Prime d'émission ».

#### 5. Contrôles effectués

Notre examen a été effectué conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et a comporté les sondages et les procédures de contrôle considérés nécessaires dans les circonstances données, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Nous avons demandé à la société, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description de l'élément constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que sa motivation.

En date du 23 mars 2017, nous avons émis un rapport sans réserve sur les comptes statutaires de Cofinimmo SA arrêtés au 31 décembre 2016.

## **6. Evénements subséquents à l'évaluation**

Dans la mesure où l'évaluation repose sur un cours moyen calculé sur une période postérieure à la date de notre rapport, nous ne pouvons nous exprimer sur l'impact potentiel d'événements subséquents.

## 7. Conclusion

L'apport en nature en augmentation de capital de la société Cofinimmo SA consiste en l'apport par les actionnaires de Cofinimmo SA de créances de dividende privilégié et/ou ordinaire net 2016 en échange de nouvelles actions ordinaires.

L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature. Le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions ou de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature.

Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que:

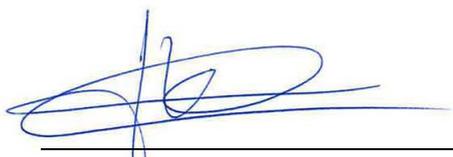
- La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- Le mode d'évaluation de l'apport en nature retenu par les parties est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions ou parts à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

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

Nous croyons enfin utile de rappeler que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération, sur la valeur de l'apport ou de la compensation attribuée en contrepartie.

Zaventem, le 27 avril 2017

**Le commissaire**



---

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Bernard De Meulemeester