



## **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	7
4.1	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 §1 DU CSA)	7
4.2	CONCLUSION RELATIVE À L'ÉMISSION D' ACTIONS (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	7
4.3	NO FAIRNESS OPINION	7
4.4	RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	7
4.5	RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	8
4.6	LIMITATION À L'UTILISATION DE CE RAPPORT	8

# 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 12 avril 2022, 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 9 mai 2022 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

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.

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

Actionnaires	% de détention
Forever Care-Ion	6,69 %
BlackRock, Inc.	5,20 %
Groupe Cofinimmo	0,10 %
Autres <5%	88,01 %
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>31 735 414</b>

### 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 2021 dans le cadre de laquelle un dividende brut de 6,00 EUR par action est attribué aux actionnaires ce qui résulte en un dividende net de 4,20 EUR (6,00 EUR – 30 % qui est le taux de précompte mobilier). Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la société du 11 mai 2022 de la répartition des résultats proposée, le conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2021 et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 18 mai 2022 au 2 juin 2022 : 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.

Les apporteurs sont les actionnaires de Cofinimmo SA, détenteurs du coupon n°37 pour l'action avec code ISIN BE0003593044, qui ont fait part de leur intention, pendant une période de souscription allant du 18 mai 2022 au 2 juin 2022, 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 11 mai 2022.

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 133 215 658,80 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 321 900 000,00 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 158 760 046,25 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). »

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, tenant compte de l'augmentation de capital réalisée le 9 mai 2022, est de 804 800 000,00 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 321 900 000,00 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 158 760 046,25 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 133 215 658,80 EUR.

Au 9 mai 2022, le capital social s'élève à 1 700 656 553,84 EUR et est représenté par 31 735 414 actions, sans mention de valeur nominale. Le capital est entièrement souscrit et libéré.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de Cofinimmo SA du 11 mai 2022 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 car « *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 133 215 658,80 EUR, un maximum de 1 219 923 nouvelles actions sans valeur nominale seront attribuées.

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 4 mai 2022 et le 10 mai 2022  
= 124,66 EUR
- Dividende brut  
= le dividende brut pour 2021, tel qu'il devrait être déterminé lors de l'Assemblée Générale du mercredi 11 mai 2022  
= 6 EUR
- (1 – Décote)  
= le "facteur" par lequel le résultat du calcul précédent (Cours de bourse utilisé – Dividende Brute) 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)  
= 0,9203 (= 1 – 7,97 %)
- 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 109,20 EUR .

La valeur nette par action Cofinimmo au 31 mars 2022 s'élevait à 107,43 EUR, de sorte que le prix d'émission des nouvelles actions est également supérieur cette valeur nette par action.

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 2022 (coupon n° 38). Les nouvelles actions émises participeront aux résultats à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

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.

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 12 avril 2022.

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 2022 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.

Nous tenons à souligner qu'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, pendant la période de souscription allant du 18 mai 2022 au 2 juin 2022.

### 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 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 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 ; et
- 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.



## 4.5 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.

## 4.6 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 commissaire**

 Digitally signed by  
Rik Neckebroeck Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)  
Signing Time: 11-May-2022 | 12:11 CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA  
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

---

**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