

Cofinimmo

Société Anonyme - Société immobilière réglementée de droit belge
Boulevard de la Woluwe, 58
1200 Bruxelles

Numéro T.V.A. 426.184.049
RPM 0426.184.049

(la "**Société**")

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 20 DÉCEMBRE 2019
ET, LE CAS ÉCHÉANT, À UNE SECONDE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 15 JANVIER 2020 EN
CAS DE QUORUM INSUFFISANT
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 604 DU CODE DES SOCIÉTÉS

7 novembre 2019

1 INTRODUCTION

Le présent rapport a été établi conformément à l'article 604 du Code des sociétés et concerne la proposition de renouvellement et d'extension de l'autorisation octroyée au conseil d'administration relative au capital autorisé.

Cette proposition sera soumise à l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 20 décembre 2019, et le cas échéant, lors de la seconde assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 15 janvier 2020 en cas de quorum insuffisant le 20 décembre 2019.

Le présent rapport spécial précise dans quelles circonstances l'organe d'administration de la Société peut utiliser ce pouvoir d'augmentation de capital et quels objectifs il pourra ainsi poursuivre.

2 PROPOSITION D'AUTORISATION RELATIVE AU CAPITAL AUTORISÉ

Le 1^{er} février 2017, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a octroyé au conseil d'administration l'autorisation d'augmenter le capital social de la Société dans le cadre du capital autorisé pendant une période de cinq ans, à concurrence d'un montant maximal (i) de 1.127.000.000 EUR (soit 100% du montant du capital social au 1^{er} février 2017) pour les augmentations de capital par apport en espèces soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires, soit incluant un droit d'allocation irréductible et (ii) de 225.000.000 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital. Cette période de cinq ans a débuté le 17 février 2017 (à savoir la date de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision d'autorisation relative au capital autorisé adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} février 2017) et court jusqu'au 17 février 2022.

Le solde disponible du capital autorisé a été fortement réduit ces dernières années à la suite de différentes augmentations de capital. Il est dès lors proposé à l'assemblée générale de remplacer l'autorisation relative au capital autorisé existante par une nouvelle autorisation permettant au conseil d'administration de la Société d'augmenter le capital de la Société en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera ladite autorisation, 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. 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera ladite autorisation, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la **distribution d'un dividende optionnel**;
3. 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera ladite autorisation, arrondi, pour (i) des augmentations de capital **par apports en nature**, (ii) des augmentations de capital **par apports en numéraire sans la 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 entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

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.

La proposition d'autorisation reprise au **point 1.** ci-dessus vise d'une part le cas classique d'une augmentation (notamment par émission d'actions, d'obligations convertibles ou de warrants) par apport en numéraire avec application du droit de préférence telle que visée par le droit des sociétés et d'autre part le cas spécifique d'une augmentation de capital (notamment par émission d'actions, d'obligations convertible ou de warrants) avec application du 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 (la "**Loi SIR**").

La Loi SIR permet en effet de déroger au droit de préférence en le remplaçant par un « droit d'allocation irréductible » au profit des actionnaires existants. Ce mécanisme répond en effet à la pratique des marchés, la procédure avec droit de préférence peut, selon les cas, être inadaptée aux marchés internationaux en particulier à cause de sa durée. Le droit d'allocation irréductible de la Loi SIR est donc assimilable au droit de souscription préférentielle classique prévu par le Code des sociétés.

Il s'agit d'une autorisation à concurrence de 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi.

La proposition d'autorisation reprise au **point 2.** ci-dessus renvoie à la possibilité de rémunérer les actionnaires d'une manière particulière en leur proposant un dividende optionnel. Les actionnaires ont ainsi la possibilité d'apporter au capital leurs droits (nets) au dividende en échange de nouvelles actions de la Société.

Il s'agit d'une autorisation à concurrence de 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi.

La proposition d'autorisation reprise au **point 3.** ci-dessus renvoie à des augmentations de capital (notamment par émission d'actions, d'obligations convertibles ou de warrants) (i) par apports en nature ou (ii) par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible susvisé, ou (iii) toute autre forme d'augmentation de capital.

Il s'agit d'une autorisation à concurrence de 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation, arrondi.

Les augmentations de capital visées au point 3.(ii) sont devenues possibles à la suite des modifications de l'article 26, §1 de la Loi SIR par l'article 186 de la loi du 2 mai 2019 portant des dispositions financières diverses. La modification permet, par exemple, aux sociétés immobilières réglementées d'effectuer une augmentation de capital par le biais du procédé dit de *l'accelerated bookbuilding* (placement privé accéléré avec constitution d'un livre d'ordres). La possibilité d'effectuer ce type d'augmentation de capital est

limitée par la loi en ce sens que le montant cumulé des augmentations de capital effectuées conformément à l'autorisation reprise au point 3.(ii), sur une période de douze mois, ne peut dépasser 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision de l'augmentation de capital.

Pour éviter toute ambiguïté, sauf décision contraire du conseil d'administration, les augmentations de capital dans le cadre du versement d'un dividende optionnel relèveront de l'autorisation proposée au point 2.

Toutefois, dans le cas où l'autorisation proposée au point 2 (c'est-à-dire une autorisation distincte pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel) ne devait pas être approuvée par l'assemblée générale extraordinaire, de telles augmentations de capital pourront alors relever de l'autorisation proposée au point 3 (pour autant que cette autorisation soit approuvée par ladite assemblée générale extraordinaire).

En tout état de cause, dans le cadre du capital autorisé, le capital ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur au montant du capital de la Société à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera ladite autorisation.

Cette autorisation proposée sera accordée pour une durée de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation proposée aux Annexes du Moniteur belge. L'autorisation relative au capital autorisé actuelle sera remplacée par l'autorisation proposée. Toutefois, si l'autorisation proposée n'était pas approuvée par l'assemblée générale extraordinaire, l'autorisation relative au capital autorisé actuelle continuera alors de s'appliquer dans le chef du conseil d'administration de la Société.

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 d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

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.

3 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'UTILISATION DU CAPITAL AUTORISÉ

Les objectifs de cette demande d'augmenter le capital social par le biais du capital autorisé sont, comme par le passé, de permettre à la Société de réagir rapidement et avec flexibilité à toutes opportunités et à

toutes propositions d'apport en espèces ou en nature qui correspondent aux critères mentionnés dans son objet (article 3 des statuts).

La convocation d'une assemblée générale pour procéder à une augmentation de capital, et la procédure lourde qu'elle engendre, n'est pas toujours dans l'intérêt de la Société. Cela est particulièrement vrai, par exemple, lorsque la convocation d'une assemblée générale, de par sa publicité précoce, risque de compromettre une transaction envisagée ou encore lorsque les coûts liés à la convocation de l'assemblée générale sont disproportionnés par rapport au montant de l'augmentation de capital envisagée. Le conseil d'administration peut donc utiliser le capital autorisé dans tous ces cas où la convocation d'une assemblée générale n'est pas opportune.

Le capital autorisé peut également être utilisé dans tous les cas où il convient de tirer le meilleur parti de l'évolution et des conditions favorables du marché, afin de répondre à l'intérêt exprimé par les investisseurs et, de manière générale, de saisir toutes les opportunités de renforcer les fonds propres de la Société, d'adapter la structure financière aux besoins de développement de l'activité et des dispositions légales et réglementaires, d'augmenter les moyens d'actions et de promouvoir le développement des activités.

Il apparaît également opportun d'utiliser le capital autorisé dans le cadre d'un besoin en financement rapide ou d'une opportunité de financement rapide, et ce sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible.

Le capital autorisé peut être utilisé lorsque le conseil d'administration souhaite procéder à une augmentation de capital dans le cadre d'un dividende optionnel, indépendamment du fait que, dans ce cadre, le dividende soit (totalement ou partiellement) payé directement en actions ou en espèces et que, par la suite, il soit possible de souscrire, soit intégralement, soit partiellement, à de nouvelles actions, avec ou sans souste en espèces complémentaires.

Enfin, le conseil d'administration peut également utiliser le capital autorisé dans le cadre de la politique de rémunération, y compris pour l'attribution, par exemple, d'actions, ou warrants au personnel de la Société ou de ses filiales (tel que défini par le droit des sociétés applicable).

En raison de sa flexibilité, cette technique du capital autorisé peut donc faciliter la poursuite de la politique de croissance suivie avec succès par le conseil d'administration depuis de nombreuses années.

Les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé peut être utilisé et les objectifs poursuivis décrits dans ce rapport ne sont pas limitatifs et doivent être interprétés de la manière la plus large possible.

4 PROPOSITION DE MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence des propositions ci-dessus, le conseil d'administration propose de modifier et remplacer l'article 6.2 relatif au capital autorisé afin de s'aligner avec les propositions susmentionnées du conseil d'administration.

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

1° six cent nonante deux millions d'euros (€ 692.000.000)¹, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du [20 décembre 2019 ou, si le quorum n'est pas atteint, 15 janvier 2020], 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 septante-sept millions d'euros (€ 277.000.000)², soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du [20 décembre 2019 ou, si le quorum n'est pas atteint, 15 janvier 2020], arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

3° cent trente-huit millions d'euros (€ 138.000.000)³, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du [20 décembre 2019 ou, si le quorum n'est pas atteint, 15 janvier 2020], arrondi, pour

a. des augmentations de capital par apports en nature,

b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la 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 entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à un milliard cent sept millions d'euros (€ 1.107.000.000)⁴, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du [20 décembre 2019 ou, si le quorum n'est pas atteint, 15 janvier 2020].

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 d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

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.

¹ A modifier le cas échéant en fonction du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation.

² A modifier le cas échéant en fonction du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation.

³ A modifier le cas échéant en fonction du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation.

⁴ A modifier le cas échéant en fonction du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera l'autorisation.

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, à condition que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible 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".

En conséquence, le conseil d'administration propose également de remplacer l'article 6.4 des statuts par le texte suivant:

"Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres du bilan.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

*En cas d'augmentation de **capital par apport en numéraire** par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :*

- 1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;*
- 2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;*
- 3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.*

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tous cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes:

- 1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé;*

2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze (12) mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Il ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital **par apport en nature** sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.
A cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont, en tous cas, pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires".

5 CONCLUSION

Le conseil d'administration estime que l'autorisation relative au capital autorisé est dans l'intérêt de la Société.

Le conseil d'administration invite par conséquent les actionnaires de la Société à voter en faveur de la modification des statuts de la Société en vue d'octroyer une nouvelle autorisation relative au capital autorisé, conformément aux modalités décrites dans le présent rapport.

Fait à Bruxelles, le 7 novembre 2019.

Pour le conseil d'administration,

Jean-Pierre Hanin
Administrateur-délégué

Jacques van Rijckevorsel
Président du Conseil d'Administration