



Cofinimmo SA

Rapport du commissaire dans le cadre de l'apport en nature
(article 7:197 CSA) et de l'émission d'actions (article 7:179 CSA)

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 DE L'APPORTEUR	3
2.3	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	3
3	RÉMUNÉRATION RÉELLE ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT	5
4	CONCLUSION DU COMMISSAIRE DE LA SOCIÉTÉ	6
4.1	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 §1 DU CSA)	6
4.2	CONCLUSION RELATIVE À L'ÉMISSION D' ACTIONS (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	6
4.3	NO FAIRNESS OPINION	6
4.4	AUTRES POINTS	6
4.5	RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	7
4.6	RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	7
4.7	LIMITATION À L'UTILISATION DE CE RAPPORT	7

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 5 décembre 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 de l'organe 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 Nerincx, 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 7 juin 2022 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur Belge du 16 juin 2022 sous le numéro 22338542.

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 1 728 315 508,30 EUR et est représenté par 32 251 549 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.	5,23 %
Groupe Cofinimmo	0,10 %
Autres <5%	94,67 %
Nombre total d'actions	32 251 549

2.2 Identification de l'apporteur

La société Orelia NV, une société anonyme (« naamloze vennootschap ») de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.137.038, constituée le 30 avril 2007 par acte passé devant le notaire Anne-Mie Szabó, à Turnhout, publié aux annexes du Moniteur belge du 10 mai 2007 sous le numéro 07068305, détient la totalité des 111 079 actions de la société WZC Villa Batavia BV.

L'apporteur et leurs actionnaires ne sont pas liés à la société bénéficiaire de l'apport.

2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, daté du 14 décembre 2022, l'organe d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA, hors prime d'émission, de 11 882 362,08 EUR, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature de l'ensemble des actions de la société WZC Villa Batavia BV de façon à porter le capital social à 1 740 197 870,38 EUR.

La société WZC Villa Batavia BV est propriétaire d'un immeuble, situé Oude Mechelsestraat, 6 – 1853 Stroombeek-Bever, actuellement en cours de construction et qui sera exploité par Orelia Zorg NV en tant que maison de repos.

L'immeuble détenu par la société WZC Villa Batavia BV a été expertisé le 22 novembre 2022 par l'expert évaluateur indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA.

La société Orelia NV est l'unique actionnaire des actions apportées détenues dans la société WZC Villa Batavia BV.

L'augmentation de capital par apport en nature proposée porte sur un montant total de 18 931 563,54 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'ensemble des actions de la société WZC Villa Batavia BV.

Il est précisé dans le projet de rapport de l'organe d'administration que préalablement à l'apport en nature, la dette de la société WZC Villa Batavia BV sera refinancée par une augmentation de capital en espèces de 13 960 000,00 EUR.

L'augmentation de capital par apport en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 15 décembre 2022.

« L'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2021 a autorisé le Conseil 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 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 tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 160 900 000,00 EUR et 1 287 600.000,00 EUR est d'application.

A la date du présent rapport, le montant maximal à concurrence duquel le Conseil 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 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 :

1°) de l'augmentation de capital par apport en nature d'un dividende optionnel pour un montant de 27 658 954,46 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 28 702 987,54 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 7 juin 2022 ; et,

2°) de l'augmentation de capital par apport en nature des actions de la société WZC Orroir pour un montant de 2 139 953,75 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 2 384 455,15 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 9 mai 2022. »

Considérant que seule une partie de la valeur de l'apport en nature fait l'objet de l'augmentation de capital (correspondant à la somme du nombre d'actions nouvelles multiplié par le montant du pair comptable des actions existantes), le solde étant affecté à un compte disponible «Prime d'émission disponible», seul le montant apporté en capital sera soustrait du montant du capital autorisé restant utilisable. Le montant restant utilisable du capital autorisé sera donc réduit de 11 882 362,08 EUR.

En échange de l'apport en nature, la société émettra 221 733 nouvelles actions sous forme dématérialisée et sans désignation de valeur nominale.

L'acte notarié sera établi par Maître Carnewal, notaire à Bruxelles.

L'organe d'administration est d'avis que cet apport en nature est important car : « cette opération permet à la société (Cofinimmo SA) de consolider son activité immobilière dans le secteur de la santé et s'intègre dès lors dans sa stratégie telle que définie dans le dernier rapport financier annuel.

Cette opération permet également, par l'émission d'actions nouvelles (par opposition au paiement des actions apportées en espèces), de renforcer ses fonds propres et de ne pas augmenter son taux d'endettement.

Le Conseil estime par conséquent que l'augmentation de capital par apport en nature est dans l'intérêt de la société Cofinimmo SA. »

3 Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport

En rémunération de l'apport en nature de 18 931 563,54 EUR décrit précédemment, il sera proposé de distribuer à Orelia NV, l'unique apporteur, 221 733 nouvelles actions dématérialisées et sans désignation de valeur nominale. Ces actions auront les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2022 (coupon n°38).

Le nombre de nouvelles actions émises en faveur de l'apporteur est obtenu en divisant la valeur de l'apport en nature par le prix d'émission par action.

La valeur conventionnelle des actions apportées, fixée à 18 931 563,54 EUR, a été établie principalement sur la base de yields appliqués à des niveaux de loyers et correspond à la valeur proposée par la société bénéficiaire de l'apport et acceptée par l'apporteur.

Le prix d'émission des actions nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la société bénéficiaire Cofinimmo SA sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant les trente (30) jours calendrier précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 15 novembre 2022 au 14 décembre 2022), soit 85,38 EUR.

Conformément à l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR, le prix d'émission ne peut pas 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 avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente (30) jours calendrier précédent cette même date. La date prise en compte par les parties dans ce cadre est celle de la convention d'apport. La valeur nette par action au 30 septembre 2022 s'élevait à 110,95 EUR.

Le nombre d'actions nouvelles à émettre par Cofinimmo SA s'élève à :

$$\frac{18\,931\,563,54}{85,38} = 221\,733 \text{ nouvelles actions}$$

L'attribution des nouvelles actions se fait sans soulte.

Les 221 733 nouvelles actions émises en contrepartie des actions apportées sont attribuées à Orelia NV.

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 5 décembre 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 de l'organe d'administration à la date du 14 décembre 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.

La rémunération réelle consiste en 221 733 nouvelles actions émises sous forme dématérialisée et sans désignation de valeur nominale. Ces actions auront les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2022 (coupon n°38).

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 de l'organe 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 l'organe 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.

Nous tenons à souligner que l'apport en nature proposé aura lieu après la réalisation d'une opération préalable d'augmentation de capital en numéraire qui sera effectuée le 13 décembre 2022.

4.5 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

L'organe 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 l'organe 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 de l'organe 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 l'organe 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 de l'organe 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

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Rik Neckebroek

Annexes au rapport : Projet de rapport de l'organe 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