

**Cofinimmo**

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

Numéro T.V.A. BE426.184.049  
RPM: 0426.184.049

(la "**Société**")

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:179  
JUNCTO ARTICLE 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (CI-APRES LE « **CSA** »)  
CONCERNANT UNE AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE D' ACTIONS DANS LE  
CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

6 juillet 2023

## 1. INTRODUCTION

Conformément à l'article 7:179 du CSA juncto article 7:197 du CSA, le conseil d'administration de la Société (ci-après le "**Conseil**") a rédigé le présent rapport relatif à la proposition de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature de l'ensemble des actions de la société Amline SA (ci-après l'« **Apport en Nature** ») en échange de nouvelles actions (ci-après l'« **Augmentation de Capital par Apport en Nature** »), qui seront attribuées à l'apporteur en contrepartie de la valeur conventionnelle de l'apport.

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature proposée porte sur un montant total de 28.801.946,24 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'ensemble des actions de la société AMLINE SA (ci-après la « **Société Cible** »).

L'Apport en Nature des Actions concerne 100% des actions (ci-après les « **Actions Apportées** ») de la Société Cible dont les actionnaires sont Monsieur Bernhart Milcent et Madame Michelle Collart (ci-après les « **Apporteurs** » ou l'« **Apporteur** »).

Les Actions Apportées par les Apporteurs sont les 79.488 actions de la société AMLINE SA, une société anonyme de droit belge, dont le siège est situé rue du Roi Albert, 158B à 4680 Oupeye, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457.935.416 (ci-après « **AMLINE** »).

Les Apporteurs ne sont pas liés à la Société.

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature est soumise à l'approbation du Conseil, dans le cadre du capital autorisé, le 7 juillet 2023.

## 2. DISPOSITIONS LÉGALES

L'article 7:179 juncto article 7:197 du CSA dispose que le conseil d'administration doit exposer, dans un rapport spécial, d'une part, l'intérêt que représente pour la Société l'apport en nature et l'augmentation de capital proposée et d'autre part, les raisons pour lesquelles il s'écarte éventuellement des conclusions du rapport du commissaire.

En vertu de l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "**Loi SIR**") et de l'article 6 des statuts de la Société, en cas d'émission de titres contre apport en nature, le rapport du conseil d'administration visé à l'article 7:179 juncto article 7:197 du CSA doit également mentionner l'identité de celui qui fait l'apport et 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 terme de droits de vote.

Ce rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le commissaire de la Société a établi, conformément à l'article 7:179 juncto article 7:197 du CSA, décrivant l'apport et les modes d'évaluation adoptés ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de cet apport.

### **3. DESCRIPTION ET VALORISATION DE L'APPORT EN NATURE**

#### **3.1 Description de l'Apport en Nature**

Les Actions Apportées portent sur la totalité des actions de la Société Cible AMLINE.

La Société Cible est pleine-proprétaire d'une maison de repos située rue Jean Hubin 77b à 4680 Oupeye, exploitée actuellement par la société LES BOULEAUX SA, et dénommée « Les Jardins d'Ameline ».

#### **3.2 Valorisation de l'Apport en Nature**

Les Actions Apportées au capital de la Société sont valorisées à leur valeur conventionnelle.

La valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 28.801.946,24 EUR (la "**Valeur de l'Apport en Nature**") et a été établie principalement sur la base d'une valeur conventionnelle de l'actif immobilier (yields appliqués à des niveaux de loyers) mais également en tenant compte des autres actifs et passifs présents dans la société apportée après augmentation de capital qui sera réalisée avant l'apport en nature. En effet, il est précisé que, préalablement à l'Apport en Nature, les dettes financières de la Société Cible seront refinancées par une augmentation de capital en espèces dans ladite Société Cible. La valeur conventionnelle des Actions Apportées correspond à la valeur proposée par la Société et acceptée par l'Apporteur.

La situation active et passive de la Société Cible au 31 décembre 2022 est la suivante :

AMLIN SA	31 décembre 2022
	en millier d'EUR
<b>Actifs immobilisés</b>	
Immobilisations incorporelles	-
Immobilisations corporelles	8.318
Immobilisations financières	7
<b>Actifs circulants</b>	<b>1.134</b>
<b>Total de l'Actif</b>	<b>9.459</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>4.069</b>
<b>Provisions et impôts différés</b>	265
<b>Dettes</b>	<b>5.125</b>
Dettes à plus d'un an	-
Dettes à un an au plus	5.089
Comptes de régularisation	37
<b>Total du Passif</b>	<b>9.459</b>

Il est prévu que la dette de AMLINE, pour un montant de 5.125.346,22 EUR au 31/12/2022, recalculée sur la base d'une projection au 30/06/2023, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en nature.

L'immeuble détenu par la Société Cible a été expertisé le 23 juin 2023 par l'expert évaluateur indépendant PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory SRL, représenté par Jean-Paul Ducarme.

La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 30.208.333,33 EUR (droits d'enregistrements inclus) entre les parties. A cette valeur conventionnelle, sont effectués des retraitements permettant de parvenir à l'établissement du prix des actions, en application d'une formule de calcul de prix sur laquelle un accord a été trouvé avec l'Apporteur, de sorte que la valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 28.801.946,24 EUR. La différence se justifie d'une part par les actifs et passifs de la société à court terme et, d'autre part, par une décote conventionnelle liée à la latence fiscale de l'immeuble.

La valeur conventionnelle de l'immeuble est en ligne avec la valeur d'expertise effectuée par l'expert évaluateur indépendant et respecte dès lors le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

L'opérateur de la maison de repos est actuellement la société LES BOULEAUX SA, dont le siège est situé rue Jean Hubin 77b à 4680 Oupeye, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457.614.920. La juste valeur des biens immobiliers (de l'ensemble du portefeuille de la Société) exploités par cet opérateur ne dépassera certainement pas le seuil maximum autorisé de 20%.

### **3.3 Conséquence de l'Apport en Nature**

A la suite de l'Apport en Nature, la Société détiendra la totalité des actions de la Société Cible qui détient l'ensemble des droits sur l'immeuble précité.

### **3.4 Valorisation des biens immobiliers de la Société par les experts**

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 de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses biens immobiliers au 31 mars 2023 et ont confirmé, par lettres du 14 juin 2023, que les conditions d'une nouvelle évaluation n'étaient pas réunies.

## **4. RÉMUNÉRATION DE L'APPORT EN NATURE**

### **4.1 Rémunération de l'Apport en Nature et Prix d'Emission des Actions Nouvelles**

L'Apport en Nature est rémunéré exclusivement par l'émission d'actions nouvelles de la Société (ci-après les « **Actions Nouvelles** »).

Le nombre d'Actions Nouvelles émises en faveur de l'Apporteur est obtenu en divisant la Valeur de l'Apport en Nature par le Prix d'Emission (comme défini ci-dessous) par action.

Le Prix d'Emission des Actions Nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la Société 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 7 juin 2023 au 6 juillet 2023), soit 71,92 EUR (ci-après le « **Prix d'Emission** »).

En conséquence, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre s'élève à 400.472 (arrondi à l'unité inférieure).

Les 400.472 Actions Nouvelles émises en contrepartie des Actions Apportées sont attribuées aux Apporteurs de la manière suivante :

- 248.003 Actions Nouvelles à Monsieur Bernhart Milcent ;
- 152.469 Actions Nouvelles à Madame Michelle Collart.

L'attribution des Actions Nouvelles se fait sans soulte.

Conformément à l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR, le Prix d'Emission 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 31 mars 2023 s'élevait à 111,28 EUR.

La moyenne des cours de clôture des trente (30) jours calendrier précédant la date de signature de la convention d'apport est de 71,92 EUR.

Le Prix d'Emission est donc conforme au prescrit de l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR.

#### **4.2 Description des Actions Nouvelles**

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 Actions Nouvelles seront émises sous formes dématérialisée et nominative et seront immédiatement admises à la négociation, sans obligation de publier pour la Société un prospectus (vu qu'il y a moins de 20% du nombre des Actions Nouvelles qui sont déjà admises à la négociation au cours des 12 derniers mois).

#### **5. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES POUR LES ACTIONNAIRES EXISTANTS DE LA SOCIÉTÉ**

Les actionnaires existants subiront une dilution future de leur droit de vote, de leur participation et de leurs droits économiques. Nonobstant, l'objectif de dividende par action pour l'exercice 2023 reste inchangé pour tous les actionnaires.

La dilution (en termes de pourcentage) des actionnaires existants est calculée comme suit:

$$\frac{(S-s)}{S}$$

Où:

S = le nombre total d'actions après l'Augmentation de Capital par Apport en Nature, à savoir 33.878.175 ;

s = le nombre total d'actions avant l'Augmentation de Capital par Apport en Nature, à savoir 33.477.703.

Les conséquences de l'émission sur la participation en capital d'un actionnaire existant qui détient 1% du capital de la Société avant l'émission sont présentées ci-dessous.

Le calcul ci-dessous est basé sur les données suivantes : (i) le Prix d'Emission de 71,92 EUR, (ii) l'émission de 400.472 Actions Nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 28.801.946,24 EUR.

	Dilution en %	Participation et droits de vote en %
Avant l'émission des actions nouvelles	n/a	1 %
Après l'émission des actions nouvelles	- 1,2 %	0,99 %

Dès lors, un actionnaire détenant 1 % des actions avant l'émission des actions en aurait détenu 0,99 % après l'émission des actions nouvelles (pourcentage identique à celui mentionné dans le tableau ci-dessus).

## 6. CAPITAL AUTORISÉ

L'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2023 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°) 880.935.810,00 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2023, 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°) 352.374.324,00 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2023, le cas échéant arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;

3°) 176.187.162,00 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2023, 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 1.409.497.296,00 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 10 mai 2023 au Moniteur belge (à savoir le 5 juin 2023).

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 176.187.162,00 EUR et 1. 409.497.296,00 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 880.935.810,00 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 352.374.324,00 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 176.187.162,00 EUR pour ce qui est du point 3°).

En effet, à ce jour, le Conseil n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

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 21.460.735,68 EUR.

## 7. INTÉRÊT DES APPORTS EN NATURE

Cette opération permet à la Société 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.

## 8. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le présent rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le commissaire de la Société a établi conformément à l'Article 7:179 juncto article 7:197 du CSA.

Le Conseil ne s'éloigne pas des conclusions du rapport du commissaire de la Société.

Fait à Bruxelles, le 6 juillet 2023.

Pour le Conseil d'administration,

DocuSigned by:  
*Jean Kotarakos*  
0DF9BBADC4214BF...

---

Jean KOTARAKOS  
Administrateur

DocuSigned by:  
*Françoise Roels*  
85002E347E774B2...

---

Françoise ROELS  
Administrateur