



Berquin Notaires SCRL
Avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
0474.073.840

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Numéro dossier: TC/MBT/2200689/VV

Répertoire 2020/95415

"COFINIMMO"

société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme

à 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 58

TVA (BE) 0426.184.049 Registre des Personnes Morales Bruxelles

info@cofinimmo.be

www.cofinimmo.com

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE D' ACTIONS
AVEC PRIME D'EMISSION ET AVEC RAPPORTS
DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISE**

MODIFICATIONS DES STATUTS

Ce jour, le dix juin deux mille vingt.

A 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11.

Devant **Tim CARNEWAL**, notaire à Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction dans la société "Berquin Notaires", ayant son siège à Bruxelles, avenue Lloyd George 11,

S'EST REUNIE

Le conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme "COFINIMMO", ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 58, ci-après dénommée la "Société".

IDENTIFICATION DE LA SOCIETE

La Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme en vertu d'un acte reçu par le notaire André Nerincx, autrefois à Bruxelles, le 29 décembre 1983, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 janvier 1984, sous le numéro 891-11.

La Société fut agréée en tant que SICAF immobilière de droit belge depuis le 1^{er} avril 1996 et elle fut agréée en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge le 27 août 2014.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par procès-verbal dressé par le notaire Tim Carnewal, à Bruxelles, le 9 juin 2020, en cours de publication aux Annexes du Moniteur belge.

La Société est inscrite au registre des personnes morales, sous le numéro 0426.184.049.

L'adresse électronique de la Société est info@cofinimmo.be.

Son site internet est le suivant: www.cofinimmo.com.

OUVERTURE DE LA REUNION DU CONSEIL

La séance est ouverte à 12 heures 30 minutes, sous la présidence de Madame BEN TAHAR Malika, domiciliée à 1190 Forest, Rue Henri Maubel 20.

COMPOSITION DU CONSEIL

Sont représentés les administrateurs suivants:

1. Monsieur **van RIJCKEVORSEL Jacques Nicole Gérard**, administrateur et président du conseil d'administration, né à Uccle le 24 mai 1950, domicilié à 1300 Wavre, avenue des Huit Bonniers 100, titulaire du numéro de registre national 50.05.24-129.42;

2. Monsieur **HANIN Jean-Pierre Germain Léon**, administrateur-délégué, né à Ixelles le 1^{er} août 1966, domicilié à 1180 Uccle, avenue Hamoir 64, titulaire du numéro de registre national 66.08.01-391.51;

3. Madame **ROELS Françoise Marie-Jeanne Julienne**, administrateur, née à Gand le 6 septembre 1961, domiciliée à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Prekelinden 156, titulaire du numéro de registre national 61.09.06-222.69;

4. Monsieur **KOTARAKOS Jean Marcel**, administrateur, né à Uccle le 20 février 1973, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue de l'Ecuyer 32, titulaire du numéro de registre national 73.02.20-381.81;

5. Monsieur **de WALQUE Xavier Bernard Ghislain Marie Joseph**, administrateur, né à Etterbeek le 14 janvier 1965, domicilié à 3080 Tervuren, Jan Van Boendalelaan 2c, titulaire du numéro de registre national 65.01.14-241.32;

6. Madame **ARCHER (nom de jeune fille épouse TOPER) Inès**, administrateur, née à Paris, 12^{ème} arrondissement (France) le 19 octobre 1957, domiciliée à 92200 Neuilly-sur-Seine (France), boulevard du Commandant Charcot 57, titulaire du numéro de registre bis 57.30.19-060.01;

7. Madame **SCALAIS Cécile Noële Jeannine Bernard**, administrateur, née à Gosselies le 25 décembre 1955, domicilié à 1190 Forest, Berkendael 95, titulaire du numéro de registre national 55.12.25-106.92;

8. Madame **VAN den EYNDE Kathleen Liesbeth**, administrateur, née à Brussegem le 8 avril 1962, domiciliée à 1785 Merchtem, Linthoutstraat 5a, titulaire du numéro de registre national 62.04.08-334.77;

9. Monsieur **GRAULICH Benoit Suzanne Denise Norbert**, administrateur, né à Kortrijk le 4 juillet 1965, domicilié à 1850 Grimbergen, Bergstraat 16, titulaire du numéro de registre national 65.07.04-349.72;

10. Madame **MONISSEN Diana**, administrateur, née à Heerlen (Pays-Bas) le 29 mai 1955, domiciliée à 1359 HB Almere (Pays-Bas), Wolkenveld 24, titulaire du numéro de registre bis 55.45.29-052.63;

11. Monsieur **CHAPELLE Olivier Marie Paul Hubert**, administrateur, né à Uccle le 7 août 1964, domicilié à 1180 Uccle, Avenue de la Sapinière 28, titulaire du numéro de registre national 64.08.07-001.25; et,

12. Madame **GAUCHOT Maurice**, administrateur, né à Saint-Ouen (France) le 6 mars 1952, domicilié à 74116 (Paris), avenue Pierre de Serbie 16, titulaire du numéro de registre bis 55 52.43.06-109.37.

Représentation - Procurations

Conformément à l'article 8 de l'arrêté royal numéro 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19, les administrateurs sont ici représentés par Madame **BEN TAHAR Malika**, prénommée, agissant en tant que mandataire spécial désigné par l'organe d'administration du 5 juin 2020, dont une copie de extrait du procès-verbal restera ci-annexée.

EXPOSE PREALABLE

Le président expose et me requiert, moi, notaire, d'acter ce qui suit:

I. La présente réunion du conseil d'administration a pour ordre du jour:

Rapports

1. Approbation du rapport du conseil d'administration, établi conformément aux articles 7:179, §1, premier alinéa et 7:197, §1, premier alinéa du Code des sociétés et des associations et à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, exposant l'intérêt que l'apport présente pour la Société, comportant la description de l'apport, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, mentionnant l'identité de celui qui fait l'apport et explicitant l'incidence de l'apport sur la situation des anciens actionnaires.

2. Prise de connaissance du rapport du commissaire, établi conformément aux articles 7:179, §1, deuxième alinéa et 7:197, §1, deuxième alinéa du Code des sociétés et des associations, portant sur la description de l'apport en nature, les méthodes utilisées pour l'évaluation de l'apport et la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de l'apport ainsi que sur les données financières et comptables contenues dans le rapport précité du conseil d'administration.

Augmentation de capital par apport en nature d'actions

2. Proposition d'apport en nature à la Société, avec effet à la date de ce jour, par la société anonyme "**ORELIA GROUP**", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.137.038, ci-après l'"**Apporteur**", de la totalité des actions qu'elle détient en tant qu'actionnaire unique dans les sociétés suivantes:

- les 5.000 actions de la société anonyme "Dilhome", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0440.040.104 (ci-après "**DILHOME**");

- les 250 actions de la société anonyme "TEN BERGE", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0427.208.586 (ci-après "**TEN BERGE**");

- les 100 actions de la société anonyme "WZC Balen", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0656.747.705 (ci-après "**WZC BALEN**");

- les 522 actions de la société anonyme "WZC PUTHOF", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.940.129 (ci-après "**WZC PUTHOF**");

- les 186 actions de la société à responsabilité limitée "WZC VIADUCTSTRAAT", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0554.921.261 (ci-après "**WZC VIADUCTSTRAAT**");

- les 3.012 actions de la société anonyme "POLYSERVE", ayant son siège à 2160 Wommelgem, Selsaetenstraat 50B, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.997.792 (ci-après "**POLYSERVE**").

3. Proposition de fixer la valeur conventionnelle globale de l'apport en nature des actions précitées à la somme totale de EUR 98.520.698,88, étant le montant de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

4. Proposition de rémunérer l'apport en nature d'actions par l'attribution de nouvelles actions, émises à un prix d'émission égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Brussels pendant les cinq jours ouvrables précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 3 juin 2020 au 9 juin 2020), soit une somme de EUR 128,20, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice social 2020 calculé *pro rata temporis* pour la période entre le 1^{er} janvier 2020 et le 9 juin 2020 inclus, tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une provision de dividende brut de EUR 5,80 par action pour l'ensemble de l'exercice 2020, soit EUR 2,56 brut par action et (ii) ensuite d'une décote de 5%, soit EUR 119,36, ci-après le "**Prix d'Emission**".

Conformément à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, le prix d'émission des nouvelles actions de la Société à émettre en rémunération de

l'apport en nature d'actions 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 l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Les actions nouvelles à émettre seront identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages; les nouvelles actions seront émises intégralement libérées, en ce compris la prime d'émission.

Les actions nouvelles seront émises sous la forme dématérialisée.

5. Proposition d'augmenter le capital à concurrence d'un montant correspondant à la somme du nombre d'actions émises en rémunération de l'apport multiplié par EUR 53,588605, étant le montant du pair comptable des actions existantes.

6. Proposition d'affecter le solde de la valeur conventionnelle globale de l'apport, étant la prime d'émission, sous déduction d'une somme destinée à couvrir les frais de l'opération, à un compte disponible "Prime d'émission disponible".

7. Réalisation de l'augmentation de capital par apport en nature d'actions, souscription et libération intégrale des nouvelles actions et souscription de la prime d'émission.

8. Constatation de la réalisation effective de l'augmentation du capital.

Modification des statuts

9. Modification de l'article 6.1 des statuts pour le mettre en concordance avec l'augmentation de capital.

Pouvoirs

10. Procuration pour la coordination des statuts.

11. Procuration à deux administrateurs pour l'exécution des résolutions prises.

II. Quorum de présences

Le conseil d'administration est actuellement composé de douze (12) administrateurs.

Conformément à l'article 11, alinéa 5 des statuts, tout administrateur empêché ou absent peut, même par lettre ordinaire, courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en son lieu et place; le déléguant sera, dans ce cas, réputé présent. Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Il résulte de ce qui précède que tous les administrateurs sont représentés, et que dès lors, le quorum de présences prévu à l'article 11, alinéa 3 des statuts, étant une présence d'au moins la majorité des membres, est respecté.

Le président constate ainsi que le conseil d'administration est valablement constitué et apte à délibérer sur les points à l'ordre du jour.

III. Majorités

Conformément à l'article 11, alinéa 6 des statuts, les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix. En cas de partage des voix, la voix de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

IV. Exposé relatif au capital autorisé

1/ Le président expose que l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020 a octroyé au conseil d'administration une autorisation pour pouvoir augmenter le capital en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de EUR 1.107.000.000,00 et ce pendant une période de cinq ans à compter de la publication de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 15 janvier 2020 aux Annexes du Moniteur belge, soit le 28 janvier 2020.

Les conditions de cette autorisation ont été fixées à l'article 6.2 des statuts comme suit:

"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), soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, 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° deux cent septante-sept millions d'euros (€ 277.000.000), soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, 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), soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, 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), 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 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.

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."

2/ Suite au procès-verbal du conseil d'administration dressé par le notaire soussigné, en date du 13 mai 2020, il a été constaté par acte reçu par le notaire soussigné, le 9 juin 2020 que le capital de la Société a été augmenté dans le cadre du capital autorisé par apport en nature de créances de dividendes (dividende optionnel), à concurrence d'un montant de EUR 20.750.901,02, par la création de 387.226 nouvelles actions, et accompagnée d'une prime d'émission d'un montant de EUR 23.138.950,66.

Le président expose que le montant du capital autorisé disponible en date du présent procès-verbal est suffisant pour l'opération proposée.

V. Conflits d'intérêts

Les administrateurs ont déclaré, chacun individuellement, ne pas avoir de conflit d'intérêts au sens de (i) l'article 7:96 et/ou de l'article 7:97 du Code des sociétés et des associations et (ii) l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées en ce qui concerne les décisions ou les opérations décrites dans l'ordre du jour.

VI. Par décision du 9 juin 2020, l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) a approuvé les modifications statutaires résultant de l'augmentation du capital dans le cadre du capital autorisé par apport en nature d'actions, tel qu'il résulte d'une lettre du 9 juin 2020.

DELIBERATION - RESOLUTIONS

Le conseil d'administration aborde l'ordre du jour et prend, après délibération, les résolutions suivantes.

| |
|-----------------|
| RAPPORTS |
|-----------------|

PREMIERE RESOLUTION: Approbation du rapport du conseil d'administration.

Le conseil dispense le président de donner lecture du rapport du conseil d'administration, établi conformément aux articles 7:179, §1, premier alinéa et 7:197, §1, premier alinéa du Code des sociétés et des associations et à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, exposant l'intérêt que l'apport présente pour la Société, comportant la description de chaque apport, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, mentionnant l'identité de celui qui fait l'apport et explicitant l'incidence de l'apport sur la situation des anciens actionnaires.

Les administrateurs, représentés comme dit, déclarent préalablement aux présentes avoir reçu une copie du rapport et en avoir pris connaissance. Ils déclarent ne pas formuler de remarques.

Dépôt

Le rapport de l'organe d'administration sera déposé ensemble avec une expédition du présent procès-verbal au greffe compétent du tribunal de l'entreprise.

DEUXIEME RESOLUTION: Prise de connaissance du rapport du commissaire.

Le conseil dispense le président de donner lecture du rapport du commissaire, étant la société coopérative à responsabilité limitée "Deloitte Réviseurs d'Entreprises", ayant son siège à 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal, Gateway Building, 1J, représentée par Monsieur Rik Neckebroek, réviseur d'entreprises, établi conformément aux articles 7:179, §1, deuxième alinéa et 7:197, §1, deuxième alinéa du Code des sociétés et des associations, portant

sur la description de l'apport en nature, les méthodes utilisées pour l'évaluation de l'apport et la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de l'apport ainsi que sur les données financières et comptables contenues dans le rapport précité du conseil d'administration.

Les administrateurs, représentés comme dit, déclarent préalablement aux présentes avoir reçu une copie du rapport précité et en avoir pris connaissance. Ils déclarent ne pas formuler de remarques.

Conclusions du commissaire

Le rapport du commissaire conclut littéralement dans les termes suivants:

"8.2 Conclusion relative à l'apport en nature (en vertu de l'article 7:197 § 1 du CSA)

8.2.1 Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'Aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport de l'organe d'administration et établi sur la base du mode d'évaluation retenu par les parties le 9 juin 2020 de la société Cofinimmo SA. La rémunération de l'apport en nature se compose de 825 408 actions de la société Cofinimmo SA, sans mention de valeur nominale.

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

- la description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;*
- le mode d'évaluation est justifié du point de vue de l'économie d'entreprise ;*
- l'Aperçu du 9 juin 2020, par Orelia Group NV et pour le montant de 98 520 698,88 EUR a été établi, dans tous les éléments significatifs, conformément aux modes décrits et utilisés ci-dessus ;*
- le mode d'évaluation retenu par les parties est acceptable et conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et au pair comptable (majoré de la prime d'émission) des actions qui seront attribuées en contrepartie, majorés des autres éléments des fonds propres à la suite de cette opération, de sorte que l'apport en nature, dans tous les éléments significatifs, n'a pas été surévalué. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.*

8.2.2 Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué nos travaux de contrôle conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives au contrôle de l'Aperçu » de notre rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent en Belgique aux travaux de contrôle relatifs à l'Aperçu, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre mission.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

8.2.3 Paragraphe d'observation – Mode d'évaluation

Nous attirons l'attention sur l'Aperçu qui a été établi par l'organe d'administration de la société afin de satisfaire aux exigences du Code des sociétés et des associations. Il est par conséquent possible que l'Aperçu ne convienne pas à un autre but.

Nous attirons l'attention sur les « incertitudes matérielles d'évaluation », créées par la pandémie de coronavirus (COVID-19), telles que mentionnées par l'expert immobilier indépendant dans son rapport d'évaluation, relatives à l'estimation de la juste valeur des immeubles détenus par les sociétés dont les actions font l'objet de l'apport.

8.2.4 Autres points

Enfin, nous vous rappelons que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

8.2.5 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'Aperçu

L'organe d'administration est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, l'organe d'administration est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie. L'organe d'administration est également responsable de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

Lors de l'établissement de l'Aperçu, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, à fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et à appliquer l'hypothèse de continuité d'exploitation.

8.2.6 Responsabilité du commissaire relative au contrôle de l'Aperçu

Notre responsabilité est d'émettre un rapport sur l'identification et la description des biens qui sont apportés, de même que sur le mode d'évaluation utilisé par l'organe d'administration, afin de vérifier si les déterminations de valeur 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 de l'apport, pour que l'apport en nature ne soit pas surévalué. Nous ne nous prononçons cependant pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable concernant la question de savoir si l'Aperçu est surévalué, dans tous les éléments significatifs, en conséquence d'une fraude ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas que les travaux réalisés conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports permettront de toujours détecter toute surévaluation significative existante. Les surévaluations peuvent provenir d'une fraude ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises ensemble ou individuellement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur cet Aperçu.

Dans le cadre de nos travaux réalisés conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports et tout au long de ceux-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que l'Aperçu comporte des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'une fraude ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures adéquates en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'erreurs, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies les concernant ;

- le cas échéant, nous concluons que l'application par l'organe d'administration de l'hypothèse de continuité lors de l'évaluation est appropriée ;
 - nous concluons, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur l'évaluation en application de l'hypothèse de continuité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les annexes de l'Aperçu au sujet de cette incertitude ou, si ces annexes ne sont pas adéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire à ce que l'hypothèse de continuité ne soit plus justifiée.
 - nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu de l'Aperçu, et évaluons si l'Aperçu reflète les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'il correspond, dans tous les éléments significatifs, aux modes d'évaluation.
- Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue de nos travaux et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de nos travaux, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

8.3 Restriction de l'utilisation de notre rapport

Le présent rapport a été établi uniquement en vertu des articles 7:179 et 7:197 du Code des sociétés et des associations. Il est destiné 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.

Zaventem, le 9 juin 2020

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroek".

Dépôt

Le rapport du commissaire sera déposé ensemble avec une expédition du présent procès-verbal au greffe compétent du tribunal de l'entreprise.

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE D' ACTIONS

TROISIEME RESOLUTION: Proposition d'apport en nature d'actions.

Le conseil décide d'approuver l'apport en nature dans la Société, avec effet à la date de ce jour, par l'Apporteur de la totalité des actions qu'il détient en tant qu'actionnaire unique dans les sociétés suivantes:

- les 5.000 actions de DILHOME;
- les 250 actions de TEN BERGE;
- les 100 actions de WZC BALEN;
- les 522 actions de WZC PUTHOF;
- les 186 actions de WZC VIADUCTSTRAAT;
- les 3.012 actions de POLYSERVE.

QUATRIEME RESOLUTION: Proposition de fixer la valeur conventionnelle globale de l'apport en nature.

Le conseil décide de fixer la valeur conventionnelle globale de l'apport en nature des actions précitées à la somme totale de EUR 98.520.698,88, étant le montant de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

CINQUIEME RESOLUTION: Rémunération de l'apport en actions nouvelles de la Société.

Le conseil décide de rémunérer l'apport en nature d'actions par l'attribution de 825.408 nouvelles actions, identiques aux actions existantes, jouissant des mêmes droits et avantages et

participant aux bénéficiaires à compter du 1^{er} janvier 2020 donnant droit par conséquent à un dividende pour l'exercice social 2020 (coupon n°36).

Les nouvelles actions seront émises intégralement libérées, en ce compris la prime d'émission, étant précisé que ce nombre d'actions nouvelles est déterminé suivant le calcul figurant dans le rapport du commissaire, ayant abouti à déterminer le Prix d'Emission, à savoir: un prix d'émission égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Brussels pendant les cinq jours ouvrables précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 3 juin 2020 au 9 juin 2020), soit une somme de EUR 128,20, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice social 2020 calculé *pro rata temporis* pour la période entre le 1^{er} janvier 2020 et le 9 juin 2020 inclus, tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une provision de dividende brut de EUR 5,80 par action pour l'ensemble de l'exercice 2020, soit EUR 2,56 brut par action et (ii) ensuite d'une décote de 5%, soit EUR 119,36.

Les actions nouvelles sont émises sous la forme dématérialisée.

Conformément à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, le prix d'émission des nouvelles actions de la Société émises en rémunération de l'apport en nature d'actions n'est pas 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 d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date; dès lors que la valeur nette par action s'élève à EUR 96,89 au 31 mars 2020 et la moyenne des cours de bourse des trente derniers jours s'élève à EUR 124,05.

SIXIEME RESOLUTION: Approbation de l'augmentation de capital.

Le conseil décide d'augmenter le capital à concurrence d'un montant correspondant à la somme du nombre d'actions émises en rémunération de l'apport, soit 825.408 nouvelles actions, multiplié par EUR 53,588605, étant le montant du pair comptable des actions existantes, soit une augmentation de capital de EUR 44.232.462,98, portant par conséquent le capital de la Société de EUR 1.405.977.907,82 à EUR 1.450.210.370,80.

SEPTIEME RESOLUTION: Affectation de la prime d'émission au compte "Réserve disponible - prime d'émission".

Le conseil décide d'affecter le solde de la valeur conventionnelle globale de l'apport, étant la prime d'émission, soit EUR 54.288.235,90, sous déduction d'une somme de EUR 200.000,00 destinée à couvrir les frais de l'opération, à un compte disponible "Réserve disponible - prime d'émission", de sorte que le montant net affecté en prime d'émission est fixé à EUR 54.088.235,90.

HUITIEME RESOLUTION: Réalisation de l'augmentation de capital.

Intervention – Souscription et libération de l'augmentation de capital

Est ensuite intervenu l'Apporteur, ici représenté par Madame BEN TAHAR Malika, prénommée, agissant en sa qualité de mandataire en vertu d'une procuration sous seing privée laquelle reste annexée au présent procès-verbal, et qui déclare connaître la situation financière et les statuts de la Société.

Après cet exposé, l'Apporteur déclare faire apport dans la Société des actions suivantes, pour une valeur d'apport totale de EUR:

- les 5.000 actions de DILHOME;
- les 250 actions de TEN BERGE;
- les 100 actions de WZC BALEN;
- les 522 actions de WZC PUTHOF;
- les 186 actions de WZC VIADUCTSTRAAT;
- les 3.012 actions de POLYSERVE.

Conditions de l'apport

L'apport des actions décrites ci-avant est fait aux conditions suivantes:

(i) La Société a la pleine propriété et la jouissance des actions apportées à partir de ce jour.

(ii) L'Apporteur déclare être l'unique titulaire des droits de propriété de la totalité des actions existantes de DILHOME, TEN BERGE, WZC BALEN, WZC PUTHOF, WZC VIADUCTSTRAAT et POLYSERVE et jouir du droit d'en disposer sans restriction.

(iii) L'Apporteur déclare que ses titres de propriété portant sur lesdites actions apportées sont valables et opposables aux tiers.

(iv) L'Apporteur déclare que l'apport porte sur tous ses droits quelconques établis sur l'ensemble des actions existantes de DILHOME, TEN BERGE, WZC BALEN, WZC PUTHOF, WZC VIADUCTSTRAAT et POLYSERVE, celles-ci étant par ailleurs totalement libres de tout engagement ou droit, droit de préférence, option d'achat, notamment gage ou nantissement, de nature à en affecter la négociabilité et la valeur conventionnelle; ou s'ils en existaient, les démarches nécessaires ont été faites et les accords préalables nécessaires ont été obtenus afin de permettre l'apport valable desdites actions.

(v) L'Apporteur déclare que les éléments fournis en vue de l'établissement du rapport d'évaluation sont sincères et exacts.

(vi) L'Apporteur déclare que le présent apport entraîne cession régulière desdites actions eu égard aux statuts de DILHOME, TEN BERGE, WZC BALEN, WZC PUTHOF, WZC VIADUCTSTRAAT et POLYSERVE, de toute convention ou pacte d'actionnaires ou encore plus largement de toutes dispositions légales et conventionnelles applicables à la transmission de celles-ci.

(vii) L'Apporteur déclare que tous les consentements de tiers nécessaires pour rendre possible les apports à la présente Société de ces actions ont été obtenus.

Rémunération de l'apport

En rémunération de cet apport dont le conseil déclare être parfaitement au courant, sont attribuées à l'Apporteur, qui accepte, les 825.408 nouvelles actions, entièrement libérées, identiques aux actions existantes, jouissant des mêmes droits et avantages et participant aux bénéfices à compter du 1^{er} janvier 2020 donnant droit par conséquent à un dividende pour l'exercice social 2020 (coupon n°36).

NEUVIEME RESOLUTION: Constatation de la réalisation effective de l'augmentation du capital.

Le conseil constate et requiert moi, notaire de constater authentiquement le fait que l'augmentation de capital qui précède est effectivement réalisée à concurrence de EUR 44.232.462,98 et qu'ainsi le capital est effectivement porté à EUR 1.450.210.370,80, représenté par 27.061.917 actions, sans mention de valeur nominale.

MODIFICATION DES STATUTS

DIXIEME RESOLUTION: Modification de l'article 6.1 des statuts.

Afin de mettre les statuts en concordance avec la décision d'augmentation du capital qui précède, le conseil décide de remplacer l'article 6.1 des statuts par le texte suivant:

"Le capital est fixé à un milliard quatre cent cinquante millions deux cent dix mille trois cent septante euros quatre-vingt cents (€ 1.450.210.370,80) et est divisé en vingt-sept millions soixante et un mille neuf cent dix-sept (27.061.917) actions, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, qui en représentent chacune une part égale."

POUVOIRS

ONZIEME RESOLUTION: Procuration pour la coordination.

Le conseil confère au notaire soussigné, ou à tout autre notaire et/ou collaborateur de "Berquin Notaires" SCRL, tous pouvoirs afin de rédiger le texte de la coordination des statuts de la Société, le signer et le déposer dans la base de données électronique prévue à cet effet, conformément aux dispositions légales en la matière.

DOUZIEME RESOLUTION: Pouvoirs à deux administrateurs.

Le conseil confère tous pouvoirs à deux administrateurs afin d'exécuter les résolutions prises.

VOTE

Toutes les résolutions qui précèdent ont été adoptées à l'unanimité.

CLAUSES FINALES NOTARIALES

INFORMATION - CONSEIL

Les administrateurs, représentés comme dit ci-avant, déclarent que le notaire les a entièrement informés sur leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels ils sont intervenus et qu'il les a conseillés en toute impartialité.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à nonante-cinq euros (EUR 95,00).

LECTURE

Les administrateurs, représentés comme dit ci-avant, déclarent avoir reçu en temps utile un projet du présent procès-verbal.

Le présent procès-verbal a été lu intégralement pour ce qui concerne les mentions visées à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la loi organique du notariat et les modifications apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

L'acte entier a été commenté par le notaire.

IDENTITE

Le notaire confirme les données d'identité du représentant des administrateurs au vu de sa carte d'identité.

CLOTURE DE LA REUNION

La séance est levée.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé lieu et date que dessus.

Après lecture partielle et commentée de l'acte, les administrateurs, représentés comme dit ci-avant, et moi, notaire, avons signé.

(suivent les signatures)

Délivrée avant enregistrement :

- soit, en application de l'art. 173, 1 bis du Code des Droits d'Enregistrement en vue du dépôt au greffe du tribunal de commerce conformément art. 67 du Code des sociétés;

- soit, en application de la décision administrative d.d. 7 juin 1977, nr. E.E. / 85.234.