



## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature

## Table de matières

1	MISSION	2
2	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION PROPOSÉE	3
2.1	IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE L'APPORT	3
2.2	IDENTIFICATION DES APORTEURS	3
2.3	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
2.4	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES ACTIONNAIRES	6
3	DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUANT L'APPORT EN NATURE	7
4	ANALYSE DE L'ÉVALUATION DES BIENS À APPORTER RETENUE PAR LES PARTIES	8
5	RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE	9
6	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES DROITS PATRIMONIAUX ET LES DROITS SOCIAUX DES ACTIONNAIRES	11
7	ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À L'ÉVALUATION	12
8	CONCLUSION DU COMMISSAIRE	13
8.1	CONCLUSION RELATIVE À LA JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES DROITS PATRIMONIAUX ET LES DROITS SOCIAUX (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	13
8.1.1	Conclusion	13
8.1.2	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'établissement d'un rapport contenant des données financières et comptables	13
8.1.3	Responsabilité du commissaire	13
8.2	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 § 1 DU CSA)	14
8.2.1	Opinion sans réserve	14
8.2.2	Fondement de notre opinion sans réserve	14
8.2.3	Paragraphe d'observation – Mode d'évaluation	14
8.2.4	Autres points	14
8.2.5	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'Aperçu	14
8.2.6	Responsabilité du commissaire relative au contrôle de l'Aperçu	15
8.3	RESTRICTION DE L'UTILISATION DE NOTRE RAPPORT	16

# 1 Mission

Conformément aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et faisant suite à la lettre de mission du 7 avril 2021, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Cofinimmo SA par apport en nature le 8 avril 2021, dans le cadre du capital autorisé. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires des sociétés Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV, Folcan Comm.V, Midel II NV, Grace Invest BV et Soumagne Invest BV.

La mission visée par ce rapport est décrite aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations comme suit :

- Article 7:179 § 1, deuxième alinéa du CSA :

*« 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. »*

Conformément à l'article 7:179 § 1, deuxième alinéa du CSA, le but de notre rapport est donc de déterminer si nous avons relevé des faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration, qui justifie le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération 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 appelé à voter l'opération proposée, dans le cadre du capital autorisé.

La mission, en exécution de l'article 7:179 du CSA, a été effectuée conformément à la note technique émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre de l'évaluation du caractère fidèle et suffisant des données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration.

- Article 7:197 § 1, deuxième alinéa du CSA :

*« 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. »*

Conformément à l'article 7:197 § 1 du CSA, le but de notre rapport est donc d'informer les administrateurs agissant dans le cadre du capital autorisé et les actionnaires de la société, en fin d'année, sur l'application des modes d'évaluation par les administrateurs lors de l'évaluation de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces modes d'évaluation sont justifiées par les principes de l'économie d'entreprise. Nous n'avons donc pas fait d'évaluation de l'apport ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

La mission, en exécution de l'article 7:197 du CSA, a été effectuée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports.

## 2 Identification de l'opération proposée

### 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 8 mars 2021 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur Belge du 31 mars 2021 sous le numéro 0039810.

La société a établi son siège 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 1 529 928 939,83 EUR et est représenté par 28 549 520 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	Nombre d'actions
BlackRock, Inc.	1 406 315
Groupe Cofinimmo	44 984
Autres	27 098 221
<b>Total</b>	<b>28 549 520</b>

### 2.2 Identification des apporteurs

- Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV, dont le siège social est établi à Chaussée de Ninove 534, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0413.598.496, constituée le 30 novembre 1973 par acte passé devant le notaire Pieter de Cleene, publié aux annexes du Moniteur belge du 20 décembre 1973 sous le numéro 3678-5.
- Folcan Comm.V, dont le siège social est établi à Chaussée de Ninove 534, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0455.541.395, constituée le 28 juin 1995 par acte passé devant le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 juillet 1995 sous le numéro 950719-48.
- Midel II SA, dont le siège social est établi à Rue de la Station 3, 4690 Basenge, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro d'entreprise 0430.979.017, constituée le 14 avril 1987 par acte passé devant le notaire Gérard Prévinaire, à Vottem, publié aux annexes du Moniteur belge du 12 mai 1987 sous le numéro 870512-123.
- Grace Invest SRL, dont le siège social est établi à Rue Edouard Remouchamps 51, 4460 Grâce-Hollogne, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro d'entreprise 0656.823.919, constituée le 17 juin 2016 par acte passé devant le notaire Herbert Houben, à Genk, publié aux annexes du Moniteur belge du 23 juin 2016 sous le numéro 0313298.

- Soumagne Invest SRL, dont le siège social est établi à Rue Edouard Remouchamps 51, 4460 Grâce-Hollogne, inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro d'entreprise 0633.751.676, constituée le 9 juillet 2015 par acte passé devant le notaire Herbert Houben, à Genk, publié aux annexes du Moniteur belge du 14 juillet 2015 sous le numéro 0311940.

L'identité des actionnaires des Apporteurs est :

- L'actionnaire unique de R.H.F. NV, Grace Invest SPRL et Soumagne Invest SPRL est la société CARE-ION NV, dont le siège social est situé à 1070 Anderlecht, chaussée de Ninove 534, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0637.773.911 (RPM Bruxelles, section néerlandophone) ;
- Les actionnaires de Folcan Comm. V. sont CARE-ION NV et Folcan Belgium SRL (filiale directe de CARE-ION) ;
- L'actionnaire unique de l'Apporteur 3 (Midel II NV) est la société ROYAL ASSIST SPRL, dont le siège social est situé à 4460 Grâce-Hollogne, rue Edouard Remouchamps 51, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0475.243.679 (RPM Liège). Royal Assist SPRL est une filiale directe CARE-ION.

Les apporteurs et leurs actionnaires ne sont pas liés à la société Cofinimmo SA.

## 2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, daté du 7 avril 2021, l'organe d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA de 50 235 672,83 EUR, dans le cadre du capital autorisé, par apports en nature de façon à porter le capital social à 1 580 164 612,66 EUR.

L'augmentation de capital par apports en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 8 avril 2021.

L'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020 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°) 725 000 000,00 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 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°) 290 000 000,00 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020, le cas échéant arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;

3°) 145 000 000,00 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020, 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 1 160 000 000,00 EUR, étant le montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR. »

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020 au Moniteur belge (à savoir le 23 septembre 2020).

L'augmentation de capital par apports en nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 145 000 000,00 EUR et 1 160 000 000,00 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 725 000 000 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 290 000 000,00 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 65 281 430,97 EUR pour ce qui est du point 3°).

En effet, à ce jour, le conseil a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres du 8 mars 2021 pour un montant de 79 718 569,03 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 98 131 393,97 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 8 mars 2021.

L'apport en nature se compose de 5 immeubles. La transaction est plus amplement décrite dans la section « Description des éléments constituant l'apport en nature » de ce rapport

L'organe d'administration est d'avis que cet apport en nature est important car : *« 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 (en contrepartie de l'apport des Immeubles Apportés), 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 Apports en Nature est dans l'intérêt de la Société»*

En échange de l'apport en nature, la société émettra 937 432 nouvelles actions nominatives et sans désignation de valeur nominale.

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

## 2.4 Justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les actionnaires

Le prix d'émission est justifié par l'organe d'administration comme suit dans le projet de rapport :

« Le prix d'émission des actions nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Brussels pendant les cinq (5) jours ouvrables précédant la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature (du 30 mars 2021 au 7 avril 2021), soit 125,24 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice 2020, à savoir 5,80 EUR brut par action, (ii) du montant des dividendes pour l'exercice 2021 calculé prorata temporis pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 7 avril 2021 inclus (tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une prévision de dividende brut de 6,00 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2021, soit 1,59 EUR bruts par action pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 7 avril 2021 inclus, et (ii) d'une décote de 6,5 %, soit 110,19 EUR. »

Le prix d'émission est conforme au prescrit de l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR.

L'organe d'administration estime que l'opération proposée a les conséquences suivantes sur l'actionnariat et explique cela comme suit dans le projet de rapport :

*“ Les actionnaires existants subiront une dilution future de leur droit de vote, de leur participation et de leur droit au dividende.*

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

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

$$S$$

Où:

*S = le nombre total d'actions après l'augmentation de capital par apport en nature, à savoir 29 486 952;*

*s = le nombre total d'actions avant l'augmentation de capital par apport en nature, à savoir 28 549 520.*

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

*Le calcul ci-dessous est basé sur les données suivantes : (i) le prix d'émission de 110,19 EUR, (ii) l'émission de 937.432 actions nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 103.295.632,08 EUR.*

	Dilution en %	Participation et droits de vote en %
Avant l'émission des actions nouvelles	n/a	1 %
Après l'émission des actions nouvelles	3,2%	0,97%

### 3 Description des éléments constituant l'apport en nature

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, reçu à la date du 7 avril 2021, il est proposé d'augmenter le capital de 50 235 672,83 EUR par un apport en nature et de créer une réserve disponible de 53 059 959,25 EUR (brute), soit 52 889 959,25 EUR (nette) avec la déduction de frais de 170 000,00 EUR.

Les éléments composant l'apport sont décrits comme suit dans l'aperçu des biens à apporter repris dans le rapport de l'organe d'administration et établi sur la base du mode d'évaluation retenus par les parties (ci-après « l'Aperçu ») :

« Les immeubles apportés sont les suivants :

<i>Immeubles Apportés</i>	<i>Adresses</i>
<i>Clos Régina</i>	<i>534 Chaussée de Ninove - 1070 Anderlecht</i>
<i>Résidence Monterey</i>	<i>5-8 Avenue Porte de Hal - 1060 Saint-Gilles</i>
<i>Au Chant des Oiseaux</i>	<i>3 Rue de la Station - 4690 Bassenge</i>
<i>Serenitas Palace</i>	<i>51 Rue Edouard Remouchamps - 4460 Grâce-Hollogne</i>
<i>Résidence Wégimont</i>	<i>Rue Pont Al Plantche - 4630 Soumagne</i>

»

## 4 Analyse de l'évaluation des biens à apporter retenue par les parties

Les immeubles seront apportés au capital de Cofinimmo SA à leur valeur conventionnelle.

La valeur conventionnelle totale des immeubles apportés est de 103 295 632,08 EUR, répartie de la manière suivante :

Immeubles Apportés	Valeur conventionnelle
Clos Régina	20 383 937,91 EUR
Résidence Monterey	24 999 907,20 EUR
Au Chant des Oiseaux	10 570 967,46 EUR
Serenitas Palace	28 735 899,15 EUR
Résidence Wégimont	18 604 920,36 EUR
<u>Total</u>	103 295 632,08 EUR

La méthode de valorisation (conventionnelle) des maisons de repos utilisée est la méthode DCF (méthode des cash-flow ou « discounted cash-flow »).

Les immeubles apportés ont été expertisés par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Christophe Ackermans.

La valeur conventionnelle des immeubles a été fixée à 103 295 632,08 EUR (droits d'enregistrements inclus) entre les parties.

Notre mission, effectuée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports, a comporté les sondages et les procédures de contrôle considérés nécessaires dans les circonstances données, y compris une revue générale des procédures administratives et comptables ainsi que du système de contrôle interne de la société, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Nous avons demandé à la société, compte tenu de l'importance relative de chaque bien apporté, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description des éléments constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que leurs motivations.

## 5 Rémunération attribuée en contrepartie

En rémunération des apports de 103 295 632,08 EUR décrits précédemment, il sera proposé de distribuer aux actionnaires de Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV, Folcan Comm.V, Midel II SA, Grace Invest SRL et Soumagne Invest SRL 937 432 nouvelles actions ordinaires et sans désignation de valeur. Ces actions disposeront des mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2020 (coupon n°36) et pour l'exercice 2021 (coupon n°37). Il a été convenu entre Cofinimmo SA et les apporteurs que le montant des dividendes bruts pour l'exercice 2020 et qu'une quote-part du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2021 pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et la 7 avril 2021 inclus, seront remboursés à Cofinimmo SA par les apporteurs.

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, comme défini ci-dessus, par action.

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

$$\frac{103\,295\,632,08}{110,19} = 937\,432 \text{ nouvelles actions}$$

L'attribution des nouvelles actions se fait sans soulte.

Les 937 432 nouvelles actions émises en contrepartie des immeubles apportés sont attribuées aux apporteurs de la manière suivante :

Apporteurs	Répartition du nombre d'actions nouvelles
Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV BCE n° 0413.598.496	184 989
Folcan Comm.V BCE n° 0455.541.395	226 880
Midel II NV BCE n°0430.979.017	95 934
Grace Invest BV BCE n°0656.823.919	260 785
Soumagne Invest BV BCE n°0633.751.676	168 844
Total	937 432

L'augmentation de capital prévue peut donc se résumer de la façon suivante EUR:

	Situation au 8 avril 2021 <sup>1</sup> avant l'augmentation de capital	Augmentation de capital	Situation après l'augmentation de capital
Capital	1 529 929 (000)	50 235 672,83	1 580 165 (000)
Primes d'émission	981 573 (000)	53 059 959,25	1 034 633 (000)
Réserves	118 875 (000)	0	118 875 (000)
Bénéfice de l'exercice 2020	122 774 (000)	0	122 774 (000)
<b>Fonds propres</b>	<b>2 753 151 (000)</b>	<b>103 295 632,08</b>	<b>2 856 447 (000)</b>
Nombre d'actions <sup>2</sup>	28 504 536	937 432	29 441 968
Pair comptable par action	53,59	53,59	53,59
Valeur comptable par action	96,59	110,19	97,01

<sup>1</sup> Situation du 31 décembre 2020 proforma après la dernière augmentation de capital en date du 8 mars 2021

<sup>2</sup> Le nombre d'actions en circulation ne reprend pas les 44 984 actions propres

## 6 Justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires

Conformément à l'article 7:179 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous établissons, en notre qualité de commissaire, un rapport d'évaluation adressé à l'organe d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, de la société Cofinimmo SA sur les données financières et comptables reprises dans le rapport de l'organe d'administration. Ainsi, notre mission s'inscrit dans la prise de décision proposée d'augmenter le capital par apport en nature.

Nous avons effectué l'évaluation des données financières et comptables reprises dans le rapport de l'organe d'administration joint à notre rapport.

## 7 Événements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 7 avril 2021, date de la détermination de la valeur de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur l'évaluation de l'apport en nature.

De même, à la date de ce rapport, il ne s'est produit après la période du 30 mars 2021 au 7 avril 2021, date des cours de clôture de l'action de Cofinimmo SA sur le marché réglementé d'Euronext Brussels qui servent de base à la fixation de la rémunération de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur la rémunération attribuée.

## 8 Conclusion du commissaire

Conformément aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre rapport dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés le 7 avril 2021.

### 8.1 Conclusion relative à la justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux (en vertu de l'article 7:179 § 1 du CSA)

#### 8.1.1 Conclusion

Sur la base de notre évaluation, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables - incluses dans le rapport de l'organe d'administration, lequel rapport contient la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et 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.

#### 8.1.2 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'établissement d'un rapport contenant des données financières et comptables

L'organe d'administration est responsable de l'élaboration des données financières et comptables reprises dans son rapport, de la détermination du prix d'émission et de la détermination et de la description des conséquences de l'opération proposée sur les droits sociaux et les droits patrimoniaux des actionnaires. Le rapport comporte une description de chaque apport et en donne une évaluation motivée. Il indique quelle est la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport.

L'organe d'administration est responsable du caractère suffisant des informations fournies afin que les administrateurs (dans le cadre du capital autorisé) puissent décider en toute connaissance de cause.

#### 8.1.3 Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les informations comptables et financières reprises dans le rapport de l'organe d'administration en vertu de l'article 7:179 § 1, sur la base de notre évaluation.

Nous ne nous prononçons pas sur le caractère adéquat et opportun de l'opération ni sur la question de savoir si l'opération est légitime et équitable (« no fairness opinion »).

Nous avons effectué notre mission selon les diligences recommandées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Dans le cadre de cette mission, nous devons déterminer si nous avons relevé des faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables - incluses dans le rapport de l'organe d'administration et qui sous-tendent la justification du prix d'émission et/ou la description des conséquences de l'opération proposée sur les droits sociaux et sur les droits patrimoniaux des actionnaires – prises dans leur ensemble, 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 l'opération proposée. Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques pertinentes applicables à la mission.

L'évaluation des données financières et comptables incluses dans le rapport de l'organe d'administration consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et l'évaluation de l'information probante obtenue.

L'étendue de notre mission d'évaluation est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (normes ISA, International Standards on Auditing) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur les données financières et comptables.

## 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 7 avril 2021 de la société Cofinimmo SA. La rémunération des apports en nature se compose de 937 432 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 7 avril 2021, par Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV, Folcan Comm.V, Midel II SA, Grace Invest SRL et Soumagne Invest SRL et pour le montant de 103 295 632,08 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.

### 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 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 8 avril 2021

**Le commissaire**

---

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par Rik Neckebroeck

Annexes au rapport : le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, daté du 7 avril 2021

**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