



Cofinimmo SA

**Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital
en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne
la création concomitante d'actions nouvelles dans
l'opération visée du Code des sociétés et des associations
(apport en nature)**

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Le 8 mai 2024

Ce rapport contient 14 pages

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

Contenu

1	Mission	1
2	Identification de l'opération	3
2.1	Identification de la société bénéficiaire de l'apport	3
2.2	Identification des apporteurs	3
2.3	Identification de l'opération	4
3	L'apport en nature	7
3.1	Description et mode d'évaluation de l'apport en nature	7
3.1.1	Description de l'apport	7
3.1.2	Mode d'évaluation	8
3.2	Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport	8
4	Conclusion du commissaire	11

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

1 Mission

En vertu des dispositions de l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, la soussignée KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, Luchthaven Brussel Nationaal 1K - 1930 Zaventem, représentée par Jean-François Kupper, Réviseur d'Entreprises, a été chargée par l'organe d'administration de la société Cofinimmo SA (ci-après: "la Société") par la lettre de mission du 3 mai 2024, de faire rapport, en sa qualité de commissaire, dans le cadre de l'opération d'apport en nature envisagée.

Notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou l'opportunité de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable («*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.

L'article 7:197 §1 du Code des sociétés et des associations précise que:

« Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, l'organe d'administration expose dans le rapport visé à l'article 7:179, § 1er, alinéa 1er, l'intérêt que l'apport présente pour la société. 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 communique ce rapport en projet au commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, au réviseur d'entreprises désigné par l'organe d'administration.

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.

Dans son rapport, auquel est joint le rapport du commissaire ou du réviseur d'entreprises, l'organe d'administration indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles il s'écarte des conclusions de ce dernier rapport.

Les rapports précités sont déposés et publiés conformément aux articles 2:8 et 2:14, 4°. Ils sont annoncés dans l'ordre du jour. Une copie peut en être obtenue conformément à l'article 7:132. En cas d'absence de la description et de la justification par l'organe d'administration, visée à l'alinéa 1er, ou de l'évaluation et de la déclaration par le commissaire ou le réviseur d'entreprises, visée à l'alinéa 2, la décision de l'assemblée générale est nulle ».

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

L'article 7:198 du Code des sociétés et des associations précise que:

« Les statuts peuvent conférer à l'organe d'administration ou au conseil de surveillance le pouvoir d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital souscrit à concurrence d'un montant déterminé qui, pour les sociétés cotées, ne peut être supérieur au montant dudit capital.

Dans les mêmes conditions, les statuts peuvent conférer à l'organe d'administration le pouvoir d'émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Les articles 7:177, alinéa 3, 7:178, 7:180, 7:188 à 7:197, à l'exception de l'article 7:192, alinéa 2, sont applicables au présent article.

Si l'augmentation de capital par apport en nature a lieu en application de la procédure prévue à l'article 7:197, § 2, un avis indiquant la date à laquelle la décision d'augmenter le capital a été prise et contenant les éléments mentionnés dans l'article 7:197, § 3, est déposé et publié conformément aux articles 2:8 et 2:14, 4°, avant la réalisation de l'apport en nature. Dans ce cas, la déclaration visée à l'article 7:197, § 3, doit uniquement attester qu'aucune circonstance particulière nouvelle n'est survenue depuis la publication de l'avis mentionné ci-dessus.»

Ce rapport sera également fait en raison de la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée conformément à l'article 7:179 du Code des sociétés et des associations.

L'article 7:179 §1 du Code des sociétés et des associations précise que:

« L'organe d'administration rédige un rapport sur l'opération, qui justifie spécialement le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

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.

Ces rapports sont déposés et publiés conformément aux articles 2:8 et 2:14, 4°. Ils sont annoncés dans l'ordre du jour. Une copie peut en être obtenue conformément à l'article 7:132.

En l'absence de rapport de l'organe d'administration ou de rapport du commissaire, du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable externe contenant l'évaluation visée à l'alinéa 3, la décision de l'assemblée générale est nulle.»

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

2 Identification de l'opération

2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport

La Société anonyme Cofinimmo SA est une Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge.

La Société a été constituée suivant acte reçu par Maître Nerincx, notaire à Bruxelles, le 29 décembre 1983, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 27 janvier 1984, sous le numéro 0891-11.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 9 octobre 2023, par acte authentique reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, publié à l'annexe du Moniteur Belge du 26 octobre 2023, sous le numéro *23415748*.

Le siège de la Société est établi à Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles.

La Société est inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0426.184.049.

Sur la base du registre des actionnaires, l'actionnariat de la Société se décompose comme suit :

Actionnaires	% de détention
BlackRock, Inc	6,69%
Groupe Cofinimmo	0,06%
Autres <5%	93,25%
Nombre total d'actions	36.765.475

2.2 Identification des apporteurs

Le conseil d'administration a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires une affectation des résultats afférant à l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans le cadre de laquelle un dividende brut de 6,20 EUR par action est attribué aux actionnaires, ce qui résulte en un dividende net de 4,34 EUR (6,20 EUR – 30 % qui est le taux de précompte mobilier). Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut.

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la société du 8 mai 2024 de la répartition des résultats proposée, le conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2023 et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 15 mai 2024 au 29 mai 2024 :

- soit celui-ci apporte sa créance de dividende net dans la société et il reçoit de nouvelles actions en échange ;
- soit il reçoit le dividende en espèces ;
- soit une combinaison des deux solutions.

Si l'actionnaire n'exprime aucun choix pendant la période précitée, le dividende sera versé en espèces, à partir du 3 juin 2024.

Les apporteurs sont les actionnaires de Cofinimmo SA, détenteurs du coupon n°39 pour l'action avec code ISIN BE0003593044, qui ont fait part de leur intention, pendant une période de souscription allant du 15 mai 2024 au 29 mai 2024, d'apporter leur créance de dividende net dans la société en échange de nouvelles actions.

2.3 Identification de l'opération

Selon la description reprise dans le projet d'apport de l'organe d'administration de la Société, le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA, dans le cadre du capital autorisé, par apport en nature. Cette augmentation de capital par apport en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé le 8 mai 2024.

Le conseil d'administration envisage de procéder à une augmentation de capital de la société dans le cadre des pouvoirs prévus à l'article 6.2 des statuts, par apport de créances de dividendes d'un montant maximum de 159.472.549,18 EUR.

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;

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

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 des créances de dividende net au capital de la Société tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 352.374.324,00 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 48,14 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 :

- par apport en nature des actions de la société Amline pour un montant de 21.460.735,68 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 7.341.210,56 EUR), la réalisation définitive de cette augmentation de capital ayant été constatée le 7 juillet 2023,
- par apport en nature d'une créance pour un montant de 5.438.975,43 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 1.768.184,52 EUR), la réalisation définitive de cette augmentation de capital ayant été constatée le 13 juillet 2023,
- par apport en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (accelerated book building) 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 ayant été constatée le 9 octobre 2023.

Le capital actuel à la date de ce rapport s'élève à EUR 1.970.210.509 et est représenté par 36.765.475 actions, sans mention de valeur nominale. Le capital est entièrement souscrit et libéré.



Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

L'organe d'administration de la société bénéficiaire de l'apport est d'avis que cette opération d'apport présente un intérêt pour la Société ceci ressort du projet d'apport de l'organe d'administration comme suit : « *Le Conseil d'administration considère que le versement d'un dividende sous la forme d'un dividende optionnel est dans l'intérêt de la Société dans la mesure où il permet une gestion optimale des fonds propres et de la trésorerie de la Société. Il permet en outre de réduire son ratio d'endettement et de resserrer les liens avec les actionnaires en leur permettant de souscrire à des nouvelles actions de la Société à un prix d'émission inférieur à la moyenne du cours de bourse de l'action pendant la période de référence.* »

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

3 L'apport en nature

3.1 Description et mode d'évaluation de l'apport en nature

3.1.1 Description de l'apport

L'apport est décrit comme suit dans le projet de rapport de l'organe d'administration :

« Le Conseil d'administration a décidé de présenter à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires une affectation des résultats afférant à l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans le cadre de laquelle un dividende brut de 6,20 EUR par action est attribué aux actionnaires ce qui résulte en un dividende net de 4,34 EUR (6,20 EUR – 30 % qui est le taux de précompte mobilier).

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale de la Société du 8 mai 2024 de la répartition des résultats proposée, le Conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2023 et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 15 mai 2024 au 29 mai 2024:

- Soit celui-ci apporte sa créance de dividende net dans la Société et il reçoit de nouvelles actions en échange ;*
- Soit il reçoit le dividende en espèces ;*
- Soit une combinaison des deux solutions.*

Si l'actionnaire n'exprime aucun choix pendant la période précitée, le dividende sera versé en espèces, à partir du 3 juin 2024.

A cet effet, le Conseil d'administration envisage de procéder à une augmentation de capital de la Société dans le cadre des pouvoirs prévus à l'article 6.2 des statuts, par apport de créances de dividendes d'un montant maximum de 159.472.549,18 EUR.

Le paiement du dividende en espèces et/ou la livraison des actions nouvelles aura lieu à partir du 3 juin 2024. Les nouvelles actions participeront aux résultats à compter du 1^{er} janvier 2024. »

La description de l'apport répond à des conditions normales de précision et de clarté.

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

3.1.2 Mode d'évaluation

L'augmentation de capital de la Société envisagée par le Conseil d'administration dans le cadre des pouvoirs prévus à l'article 6.2 des statuts par apport de créances de dividendes s'élève à un montant maximum de 159.472.549,18 EUR.

Le mode d'évaluation retenu par l'organe d'administration et sous sa seule responsabilité est décrit dans le projet de rapport spécial de l'organe d'administration du 8 mai 2024 :

« Les apports dont il est question se composent d'apports de créances de dividende d'actionnaires, liées au coupon n°39 pour l'action avec code ISIN BE0003593044.

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de dividende net à l'égard de la Société, qui seront apportées au capital de la Société, seront valorisées à leur valeur nominale, soit, pour la créance de dividende net 2023, à 4,34 EUR.

Il convient de noter que pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte, que la différence entre le dividende net et le brut ne fait pas partie de la valorisation de l'apport et fera l'objet d'un paiement en espèces. »

Sur la base de l'analyse ci-dessus, le mode d'évaluation adopté par les parties sont justifiés par les principes de l'économie d'entreprise de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

3.2 Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport

Dans le projet de rapport de l'organe d'administration, il est proposé de rémunérer l'apport décrit ci-avant, et dont la valeur s'élève à un montant maximum de 159.472.549,18 EUR, par l'attribution d'un maximum de 2.826.525 actions nouvelles libérées sans valeur nominale.

Il convient de noter que pour les actionnaires démontrant le bénéfice d'une exemption de précompte, que la différence entre le dividende net et le brut ne fait pas partie de la valorisation de l'apport et fera l'objet d'un paiement en espèces.

Prix d'émission = (Cours de bourse utilisé – Dividende brut) * (1 – Décote)

où:

- Cours de bourse utilisé
 - = le "cours moyen pondéré par les volumes" de l'action Cofinimmo (**VWAP** pour **Volume-Weighted Average Price**, tel que disponible sur le site internet d'Euronext Brussels) pendant la période de référence entre le 30 avril 2024 et le 7 mai 2024
 - = 64,32 EUR

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

- Dividende brut
 - = le dividende brut pour 2023, tel qu'il devrait être déterminé lors de l'Assemblée Générale du mercredi 8 mai 2024
 - = 6,20 EUR
- (1 – Décote)
 - = le "facteur" par lequel le résultat du calcul précédent (Cours de bourse utilisé – Dividende Brut) est multiplié afin d'appliquer la décote décidée par le conseil d'administration (exemple : une décote de 5 %, conduit à un "facteur" de 0,95)
 - = 0,9708 (= 1 – 2,92 %)
- Prix d'émission
 - = le prix d'émission estimé sur la base de la méthode de calcul ci-dessus.

Le prix d'émission pour chaque nouvelle action est donc de 56,42 EUR .

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.

Les nouvelles actions:

- ont les mêmes droits et obligations que les actions existantes de Cofinimmo SA, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2024 (coupon n° 40);
- participeront aux résultats de Cofinimmo SA à partir du 1^{er} janvier 2024.

Conformément à l'article 6.4 des statuts de la Société et de l'article 26, §2 de la Loi SIR, l'apport en nature des créances de dividendes n'est pas soumis aux dispositions relatives aux apports en nature (dont notamment l'obligation d'identifier l'apporteur et l'interdiction d'une décote) dès lors qu'il est effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre de coupons leur permettant de souscrire à un nombre exact de nouvelles actions ne pourront pas compléter l'apport de leur créance de dividende par un apport en espèces. Pour le solde des coupons dont ils disposeraient, les actionnaires recevront un paiement en espèces. De plus, il ne sera pas possible d'acquérir des coupons supplémentaires en bourse, ces derniers ne disposant pas de ligne de cotation. De même, il ne sera pas possible de globaliser les coupons liés aux actions émises sous la forme nominative et les coupons liés aux actions émises sous la forme dématérialisée.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre de nouvelles actions à créer étant donné qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont ainsi le choix d'opter pour un dividende en numéraire.

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

Les actionnaires qui décideront de ne pas (ou pas totalement) faire apport de leur créance de dividende au capital de la société, en échange de nouvelles actions, subiront une dilution de leurs droits financiers (notamment droit au dividende et droit au boni de liquidation, le cas échéant) et de leurs droits de vote et de préférence.

Dans l'hypothèse où 99% des actionnaires décident d'apporter leurs créances de dividende, un actionnaire existant, détenant 1% du capital avant l'opération, qui n'aura pas apporté sa créance dans le capital subira une dilution de l'ordre de 7,07% de ses droits financiers, de ses droits de vote et de ses droits de préférence après l'opération.

Compte tenu du pair comptable de 53,588605 EUR, chaque nouvelle action émise entraînera une augmentation nominale de capital de 53,588605 EUR et le solde du prix d'émission sera affecté à un compte disponible « Réserves disponibles – prime d'émission ».

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

4 Conclusion du commissaire

Conformément à l'article 7:197 et 7:179 du Code des Sociétés et Associations, nous présentons notre conclusion au conseil d'administration de Cofinimmo SA, statuant dans les limites du capital autorisé, dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 3 mai 2024.

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 nouvelles ».

Concernant l'apport en nature

Sous la condition suspensive de la décision du paiement d'un dividende pour l'exercice 2023 d'un montant de 6,20 EUR brut par action ou 4,34 EUR net par action par l'assemblée Générale du 8 mai 2024 et conformément à l'article 7:197 du Code des Sociétés et Associations, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport de l'organe d'administration à la date du 8 mai 2024 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter ;
- l'évaluation appliquée par les parties ; et
- le mode d'évaluation utilisé à cet effet.

Nous concluons également que le mode d'évaluation retenu par les parties 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 de l'apport en nature est représentée par un maximum de 2.826.525 actions nouvelles sans valeur nominale. Ces actions participeront aux résultats de la Société à compter du 1^{er} janvier 2024 et auront les mêmes droits que les actions existantes.

Emission des nouvelles actions

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les données comptables et financières, - incluses dans le rapport spécial de l'organe d'administration conformément à l'article 7:179 §1 du Code des sociétés et des associations, 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'assemblée générale appelée à voter sur l'opération proposée.

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

No fairness opinion

Conformément aux articles 7:197 §1 et 7:179 §1 du Code des Sociétés et Associations, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, en ce compris 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*").

Autre point

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant le conseil d'administration, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant le conseil d'administration. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre mission.

*Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'apport en nature et à l'émission de nouvelles 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 ;
- la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits d'affiliation des actionnaires.

Responsabilité du commissaire relative à l'apport en nature et à l'émission de nouvelles actions

Le commissaire a la responsabilité:

- d'examiner la description fournie par l'organe d'administration de chaque apport en nature ;
- d'examiner l'évaluation appliquée et les modes d'évaluation utilisés 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.

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application des articles 7:197 et 7:179 en ce qui concerne la création concomitante d'actions nouvelles dans l'opération visée du Code des sociétés et des associations (apport en nature)

Le commissaire est également responsable de l'examen des données comptables et financières - contenues dans le projet du rapport de l'organe d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits d'affiliation des actionnaires - afin de vérifier qu'elles sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer le conseil d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter pour cette proposition.

L'étendue de notre examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (normes ISA, International Standards on Auditing) et, en conséquence, ne nous permet 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 comptables et financières.

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été préparé en application des articles 7:197 §1 et 7:179 §1 du Code des sociétés et des associations dans le cadre de l'augmentation de capital de la société Cofinimmo SA par apport en nature et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Zaventem, le 8 mai 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Jean-François Kupper
Réviseur d'Entreprises