



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 PROJETÉE	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
3	DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUANT L'APPORT EN NATURE	6
4	ANALYSE DE L'ÉVALUATION DES BIENS À APPORTER RETENUE PAR LES PARTIES	7
5	RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE	8
6	ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À L'ÉVALUATION	11
7	CONCLUSION DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE LA SOCIÉTÉ	12
7.1	OPINION SANS RÉSERVE	12
7.2	FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE	12
7.3	PARAGRAPHE D'OBSERVATION – MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION	12
7.4	AUTRES POINTS	12
7.5	RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE DE GESTION RELATIVE À L'APERÇU	13
7.6	RESPONSABILITÉ DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES RELATIVE AU CONTRÔLE DE L'APERÇU	13

1 Mission

Conformément à l'article 602 du Code des sociétés et faisant suite à la lettre de mission du 18 juin 2019, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Cofinimmo SA à concurrence de 148 119 052,00 EUR par apports en nature en date du 26 juin 2019. Ces apports en nature seront effectués par 7 sociétés : Global Care-Ion BVBA, Clos de la Quiétude SA, Majic Holding SA, Kapaal BVBA, Résidence Du Nil SA, GYP SA et Le Doux Repos de Yerneer SA.

La mission visée par ce rapport est décrite à l'article 602 comme suit :

« Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, un rapport est préalablement établi, soit par le commissaire, soit, pour les sociétés qui n'en ont pas, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration.

Ce rapport porte notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés. Il indique si les estimations 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 effectivement attribuée en contrepartie des apports.

(...) »

Le but de notre rapport est donc d'informer les actionnaires de la société sur l'application des méthodes utilisées par les administrateurs lors de la détermination de la valeur des apports et de déterminer si, dans les circonstances données, ces méthodes sont justifiées par les principes de l'économie d'entreprise. Nous n'avons donc pas fait d'estimation de la valeur des apports ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

La mission a été effectuée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports.

Le présent rapport a été préparé 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.

2 Identification de l'opération projetée

2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport

Cofinimmo SA 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 Nerinx, 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 26 juin 2019 par acte passé devant Maître Marcelis, notaire à Bruxelles, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

La société a établi son siège social à Boulevard de la Woluwé 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 1 308 417 709,53 EUR et est représenté par 24 415 969 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 ¹	Nombre d'actions
Groupe Crédit Agricole	1 068 707
BlackRock, Inc.	1 182 102
Groupe Cofinimmo	39 889
Autres	22 125 271
Total	24 415 969

2.2 Identification des apporteurs

Global Care-Ion BVBA, dont le siège social est établi à Boulevard Sylvain Dupuis 241, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Turnhout sous le numéro d'entreprise 0476.839.033, constituée le 1^{er} février 2002 par acte passé devant le notaire Michel Eyskens, à Oud-Turnhout, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 février 2002 sous le numéro 2002029-498.

Clos de la Quiétude SA, dont le siège social est établi à Avenue de la Quiétude 15, 1140 Evere, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0457.465.856, constituée le 4 janvier 1996 par acte passé devant les notaires Philippe Verlinde et Liliane Panneels, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 3 avril 1996 sous le numéro 960403-399.

Majic Holding SA, dont le siège social est établi à Boulevard Sylvain Dupuis 241, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro d'entreprise 0476.539.026, constituée le 28 décembre 2001 par acte passé devant le notaire Benoît le Maire, à Lasne-Chapelle-Saint-Lambert, publié aux annexes du Moniteur belge du 12 janvier 2002 sous le numéro 20020112-1769.

Kapaal BVBA, dont le siège social est établi à Boulevard Sylvain Dupuis 241, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Gent sous le numéro d'entreprise 0537.408.803, constituée le 7 août 2013 par acte passé devant le notaire Arnorld Vermeersch, à Oudenburg, publié aux annexes du Moniteur belge du 21 août 2013 sous le numéro 1130517.

¹ Situation après augmentations de capital en date du 26 avril 2019 et du 26 juin 2019, actée avant cette présente augmentation de capital

Résidence Du Nil SA, dont le siège social est établi à Boulevard Sylvain Dupuis 241, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0453.226.758, constituée le 5 août 1994 par acte passé devant le notaire le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 août 1994 sous le numéro 940827.

GYP SA, dont le siège social est établi à Boulevard Sylvain Dupuis 241, 1070 Anderlecht, inscrite au registre des personnes morales de Tongeren sous le numéro d'entreprise 0881.220.452, constituée le 27 avril 2006 par acte passé devant le notaire Bart Van der Meersch, à Bree, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 mai 2006 sous le numéro 0685293.

Le Doux Repos de Yerne SA, dont le siège social est établi à Avenue Marcel Marion 8-10, 4120 Neupré, inscrite au registre des personnes morales de Huy sous le numéro d'entreprise 0478.877.815, constituée le 26 novembre 2002 par acte passé devant le notaire Edouard Jacmin, à Tournai, publié aux annexes du Moniteur belge du 5 décembre 2002 sous le numéro 02145613.

Les apporteurs, ainsi que leurs actionnaires, ne sont pas liés à 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 25 juin 2019, le conseil d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA de 148.119.052 EUR, dans le cadre du capital autorisé, par apports en nature de façon à porter le capital social à 1.385.227.006,80 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 26 juin 2019.

L'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} février 2017 a autorisé le conseil d'administration à émettre de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé et à augmenter le capital de Cofinimmo SA, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de:

- i. un milliard cent vingt-sept millions d'euros (1 127 000 000 EUR) si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèce avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle ou du droit d'allocation prioritaire irréductible des actionnaires de Cofinimmo SA,
- ii. deux cent vingt-cinq millions d'euros (225 000 000 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non-visées au point (i) ci-dessus,

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà d'un milliard cent vingt-sept millions d'euros (1 127 000 000 EUR) au total.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} février 2017 au Moniteur belge (à savoir le 17 février 2017).

L'augmentation de capital par apports en nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 225 000 000 EUR et 1 127 000 000 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 131 626 947,21 EUR pour ce qui concerne le point (ii) et de 1.038.987.469,05 pour ce qui est du point (i).

Les apports en nature se composent de 7 maisons de repos.

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

L'organe de gestion est d'avis que ces apports en nature sont importants car : « Cette opération permet à la Société Cofinimmo SA de consolider son activité immobilière dans le secteur de la santé et s'intègre dès lors dans sa stratégie telle que définie dans le dernier rapport financier annuel. Cette opération permet également, par l'émission d'actions nouvelles (par opposition au paiement des immeubles apportés en espèces), de renforcer ses fonds propres et de ne pas augmenter son taux d'endettement.

Le Conseil estime par conséquent que l'Augmentation de Capital par Apports en Nature est dans l'intérêt de la Société.»

En échange des apports en nature, Cofinimmo SA émettra 1.433.314 nouvelles actions ordinaires et sans désignation de valeur nominale.

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

3 Description des éléments constituant l'apport en nature

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, reçu à la date du 25 juin 2019, il est proposé d'augmenter le capital de 148.119.052,00 EUR par apports en nature.

Les éléments composant les apports en nature sont décrits comme suit par l'organe de gestion dans l'Aperçu :

Les immeubles apportés	Adresse	Les apporteurs
De Gerstjens	14 Jagershoek, 9320 Aalst	Global Care-Ion BVBA
Clos de la Quiétude	15 Avenue de la Quiétude, 1140 Bruxelles	Clos de la Quiétude SA
Senior's Flatel	74-78 Rue Colonel Bourg, 1030 Schaerbeek	Majic Holding SA
Paaleyck	12 Kanunnik Muyldermanslaan, 1880 Kapelle-op-den-Bos	Kapaal BVBA
Résidence du Nil	19 Rue de Saint-Paul, 1457 Walhain	Résidence Du Nil SA
De Bloken	15 A Blokenstraat, 3830 Wellen	GYP SA
Doux Repos	8-10 Rue Marcel Marion, 4122 Neupré	Le Doux Repos de Yernee SA

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 148.119.052 EUR, répartie de la manière suivante :

Les immeubles apportés	Valeur conventionnelle
De Gerstjens	26 309 444 EUR
Clos de la Quiétude	27 952 635 EUR
Senior's Flatel	17 735 278 EUR
Paaleyck	16 869 611 EUR
Résidence du Nil	11 857 299 EUR
De Bloken	25 451 521 EUR
Doux Repos	21 943 264 EUR
Total	148 119 052 EUR

Les immeubles apportés ont été expertisés par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Emeric Inghels. Le rapport établit une juste valeur (droits d'enregistrements non inclus) de 146 895 000 EUR.

La valeur conventionnelle a été fixée à 148 119 052 EUR (droits d'enregistrements non inclus) et respecte le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées

Ces valeurs conventionnelles correspondent aux valeurs proposées par Cofinimmo SA et acceptées par les apporteurs.

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.

Lors de l'exercice de cette mission, nous nous sommes, entre autres, appuyés sur les travaux effectués sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018 de la société Cofinimmo SA, et sur notre rapport de commissaire, émis sans réserve.

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 les apports en nature. Nous avons contrôlé les modes d'évaluation des apports, ainsi que leurs motivations.

5 Rémunération attribuée en contrepartie

En rémunération des apports de 148 119 052 EUR décrits précédemment, il sera proposé de distribuer à Global Care-Ion BVBA, Clos de la Quiétude SA, Majic Holding SA, Kapaal BVBA, Résidence Du Nil SA, GYP SA et Le Doux Repos de Yerne SA 1 433 314 nouvelles actions ordinaires et sans désignation de valeur. Ces actions participeront aux résultats de la société à partir du 1^{er} janvier 2019 en jouissant des mêmes droits que les actions existantes étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice social 2019 (coupon n° 35), qui sera pris en charge par les apporteurs au bénéfice de Cofinimmo SA.

Le nombre d'actions nouvelles émises en faveur des apporteurs des immeubles est obtenu en divisant la valeur des apports en nature par le prix d'émission par action.

Le prix d'émission des actions nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action ordinaire de Cofinimmo SA sur le marché Euronext Brussels pendant les 5 jours ouvrables précédant la date de l'augmentation de capital par apports en nature (du 19 juin 2019 au 25 juin 2019), soit 111,48 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice social 2019 calculé prorata temporis pour la période entre le 1^{er} janvier 2019 et la date de l'augmentation de capital par apports en nature (tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par Cofinimmo SA à cette date, à savoir une provision de dividende brut de 5,60 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2019, soit 2,70 EUR bruts par action pour la période entre le 1^{er} janvier 2019 et la date de l'augmentation de capital par apports en nature, et (ii) d'une décote de 5 %, soit 103,34 EUR.

Conformément à l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR, le prix d'émission ne peut pas être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédent cette même date. La date prise en compte par les parties dans ce cadre est celle de l'augmentation de capital par apports en nature.

La valeur nette par action au 31 mars 2019 s'élevait à 91,63 EUR.

La moyenne des cours de clôture des 30 jours calendrier précédent la date de l'augmentation de capital par apports en nature est de 113,11 EUR.

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

En conséquence, le nombre d'actions nouvelles à émettre par Cofinimmo SA s'élève à :

$$\frac{148\,119\,052}{103,34} = 1\,433\,314 \text{ nouvelles actions}$$

L'attribution des nouvelles actions se fait sans soulte.

Les nouvelles actions sont réparties entre les apporteurs de la manière suivante, en contrepartie de la valeur conventionnelle de chaque immeuble apporté par eux :

Apporteurs		Répartition du nombre de nouvelles actions
Global Care-Ion I BVBA BCE n° 0476.839.033	Apporteur 1	254 591
Clos de la Quiétude SA BCE n° 0457.465.856	Apporteur 2	270 491
Majic Holding SA BCE n°0476.539.026	Apporteur 3	171 620
Kapaal BVBA BCE n°0537.408.803	Apporteur 4	163 243
Résidence Du Nil SA BCE n°0453.226.758	Apporteur 5	114 740
GYP SA BCE n°0881.220.452	Apporteur 6	246 289
Le Doux Repos de Yerne SA BCE n°0478.877.815	Apporteur 7	212 340

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

	Situation au 26 juin 2019² avant l'augmentation de capital	Augmentation de capital	Situation après l'augmentation de capital
Capital ³	1 306 280 117	76 809 297	1 383 089 415
Primes d'émission	655 920 546	71 009 755	726 930 301
Réserves ⁴	263 523 178		263 523 178
Résultat net de l'exercice	24 792 228		24 792 228
Fonds propres ⁵	2 250 516 070	147 819 052⁶	2 398 335 122
Nombre d'actions	24 375 622 ₇	1 433 314	25 808 936
Pair comptable par action (K/share)	53,588605		53,588605
Valeur comptable par action (Equity/share)	92,33		92,93

Nous estimons que les informations financières et comptables contenues dans le projet de rapport spécial du conseil d'administration sont fidèles et suffisantes.

² Situation au 31 mars 2019 proforma et après augmentations de capital en date du 26 avril 2019 et du 26 juin 2019

³ Le capital ne reprend pas le capital lié aux actions propres, soit 2.137.592 EUR

⁴ Réserves après affectation du résultat 2018 approuvés lors de l'Assemblée Générale du 8 mai 2019

⁵ Fonds propres après affectation du résultat 2018 et intégrant les résultats non audités proforma au 31 mars 2019

⁶ Les frais liés à l'opération d'augmentation de capital pour 300.000 EUR sont exclus

⁷ Le nombre d'actions en circulation ne reprend pas les 39 889 actions propres

6 Evénements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 25 juin 2019, date de la détermination de la valeur des apports en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur l'évaluation des apports en nature.

De même, à la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 31 mars 2019, date des états financiers, non audités, qui servent de base à la fixation de la rémunération des apports en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur la rémunération attribuée.

7 Conclusion du commissaire

Conformément à l'article 602 du Code des sociétés, nous présentons notre rapport dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés le 18 juin 2019.

7.1 Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport spécial de l'organe de gestion et établi sur la base des méthodes d'évaluation retenues par les parties le 25 juin 2019 de la société Cofinimmo SA (ci-après « Aperçu »). La rémunération des apports en nature se compose de 1.433.314 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,
- les méthodes d'évaluation sont justifiées du point de vue de l'économie d'entreprise,
- l'Aperçu du 25 juin 2019, par Global Care-Ion BVBA, Clos de la Quiétude SA, Majic Holding SA, Kapaal BVBA, Résidence Du Nil SA, GYP SA et Le Doux Repos de Yerne SA et pour le montant de 148 119 052,00 EUR a été établi, dans tous les éléments significatifs, conformément aux méthodes décrites et utilisées ci-dessus,
- les méthodes d'évaluation retenues par les parties conduisent à des valeurs d'apport qui correspondent 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 les apports en nature, dans tous les éléments significatifs, n'ont pas été surévalués. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.

7.2 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 réviseur d'entreprises 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 de gestion 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.

7.3 Paragraphe d'observation – Méthode(s) d'évaluation

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

7.4 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.

7.5 Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'Aperçu

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 602 du Code des sociétés, l'organe de gestion 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 de gestion 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 de gestion 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.

7.6 Responsabilité du réviseur d'entreprises 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 les méthodes d'évaluation utilisées par l'organe de gestion, 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 des apports, pour que les apports en nature ne soient pas surévalués. 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 de gestion, de même que des informations fournies les concernant ;
- le cas échéant, nous concluons que l'application par l'organe de gestion 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 méthodes d'évaluation.

Nous communiquons à l'organe de gestion 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.

Zaventem, le 26 juin 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Annexe au rapport : le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, daté du 25 juin 2019

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited