



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	3
2.4	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES ACTIONNAIRES	5
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	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES DROITS PATRIMONIAUX ET LES DROITS SOCIAUX DES ACTIONNAIRES	9
7	ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À L'ÉVALUATION	10
8	CONCLUSION DU COMMISSAIRE	11
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)	11
8.1.1	Conclusion	11
8.1.2	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'établissement d'un rapport contenant des données financières et comptables	11
8.1.3	Responsabilité du commissaire	11
8.2	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 § 1 DU CSA)	12
8.2.1	Opinion sans réserve	12
8.2.2	Fondement de notre opinion sans réserve	12
8.2.3	Paragraphe d'observation – Mode d'évaluation	12
8.2.4	Autres points	12
8.2.5	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'Aperçu	12
8.2.6	Responsabilité du commissaire relative au contrôle de l'Aperçu	13
8.3	RESTRICTION DE L'UTILISATION DE NOTRE RAPPORT	14

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 11 mai 2021, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Cofinimmo SA par apport en nature en date du 12 mai 2021, dans le cadre du capital autorisé. Cet apport en nature sera effectué par les actionnaires de Cofinimmo SA.

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 informer le conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, à voter sur cette proposition.

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 avril 2021 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 4 mai 2021 sous le numéro 21053508.

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.

Au 30 avril 2021, le capital social s'élève à 1 580 164 612,66 EUR et est représenté par 29 486 952 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	% de détention
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,15%
Autres <5%	87,96%
Nombre total d'actions	29 486 952

2.2 Identification des apporteurs

Les actionnaires de Cofinimmo SA détenteurs du coupon n°36 pour l'action avec code ISIN BE0003593044.

2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, l'organe d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA, dans le cadre du capital autorisé, par apports en nature.

L'augmentation de capital par apports en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 12 mai 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 (5) 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 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 290 000 000 EUR et 1 160 000 000 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 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 15 045 758,14 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 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) et dans le cadre de l'augmentation de capital par apports en nature du 8 avril 2021 pour un montant de 50 235 672,83EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 52 889 959,25 EUR). »

A la date de notre présent rapport, le montant maximal à concurrence duquel le conseil d'administration peut augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé, tenant compte des 2 augmentations de capital réalisées en mars et avril 2021, 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 15 045 758,14 EUR pour ce qui est du point 3°). Le montant du capital autorisé sous le point 2°) est donc supérieur au montant maximal de l'apport de créances de dividendes de 54 434 983,06 EUR (hors prime d'émission).

L'apport en nature se compose de créances de dividende net au capital de Cofinimmo SA en échange de nouvelles actions. 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 « 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. »

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 d'une action nouvelle est de 117,74 EUR. Ce prix correspondant à la moyenne des cours de bourse (VWAP) de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la période de référence entre le 5 mai 2021 et le 11 mai 2021 inclus, diminuée de la valeur du dividende brut de 5,80 EUR et une décote de 5,24 %. »

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 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. »

3 Description des éléments constituant l'apport en nature

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, il est proposé d'augmenter le capital par un apport en nature.

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 retenu par les parties (ci-après « l'Aperçu ») :

« 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 2020 dans le cadre de laquelle un dividende brut de 5,80 EUR par action est attribué aux actionnaires ce qui résulte en un dividende net de 4,06 EUR (5,80 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 12 mai 2021 de la répartition des résultats proposée, le Conseil d'administration souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2020 et laisser le choix suivant à l'actionnaire, pendant une période de souscription allant du 19 mai 2021 au 2 juin 2021 :

- *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 4 juin 2021.

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 119 599 654,58 EUR.

Le paiement du dividende en espèces et/ou la livraison des actions nouvelles aura lieu à partir du 4 juin 2021. Les nouvelles actions participeront aux résultats à compter du 1er janvier 2021.

Les apports dont il est question se composent d'apports de créances de dividende d'actionnaires, liées au coupon suivant au coupon n°36 pour l'action avec code ISIN BE0003593044. »

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

Conformément aux méthodes de valorisation communément admises, les créances de dividende net à l'égard de Cofinimmo SA, qui seront apportées au capital de Cofinimmo SA, seront valorisées à leur valeur nominale, soit, pour la créance de dividende net 2020, à 4,06 EUR.

L'utilisation de la valeur nominale pour la détermination de la valeur de l'apport est justifiée par le caractère libératoire de l'apport de la créance en capital et l'absence d'autre législation applicable.

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.

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 2020 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 l'apport en nature. Nous avons contrôlé le mode d'évaluation de l'apport, ainsi que leurs motivations.

5 Rémunération attribuée en contrepartie

Les apports seront rémunérés par l'émission d'actions nouvelles. Toutes les actions nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions représentatives du capital, de même catégorie que les actions existantes, entièrement libérées, avec droit de vote et sans mention de valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2021 (coupon n° 37). Les nouvelles actions ordinaires émises participeront aux résultats à compter du 1^{er} janvier 2021.

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'en date de ce rapport, qu'outre le fait que le prix d'émission n'est pas encore connu, qu'il s'agit d'un dividende optionnel et que les actionnaires ont ainsi le choix d'opter pour un dividende en numéraire.

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».

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 31 décembre 2020, 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, à l'exception de 2 augmentations de capital.

Toutefois en date du 8 mars 2021, Cofinimmo SA a réalisé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres pour un montant de 79 718 569,03 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 98 131 393,97 EUR) et en date du 8 avril 2021 une augmentation de capital par apports en nature pour un montant de 50 235 672,83EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 52 889 959,25 EUR).

De même, à la date de ce rapport, il ne s'est produit après la période du 5 mai 2021 au 11 mai 2021, dates des cours de clôture de l'action de Cofinimmo SA sur le marché règlementé 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 au conseil d'administration, statuant dans les limites du capital autorisé, dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés le 24 mars 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 projet de rapport de l'organe d'administration et établi sur la base du mode d'évaluation retenu par les parties le 11 mai 2021 de la société Cofinimmo SA. La rémunération en contreparties de l'apport en nature consiste en un maximum de 1 015 794 actions de la société Cofinimmo SA, sans 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 au 11 mai 2021 et pour un montant maximal de 119 599 654,58 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 commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Annexes au rapport : projet de rapport du conseil d'administration de Cofinimmo conformément à l'article 7:179 juncto article 7:197 du code des sociétés et des associations concernant une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

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 BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited