



# Cofinimmo SA

**Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

Ce rapport contient 14 pages

**Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

## 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	Modes d'évaluation	7
3.2	Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport	9
4	Conclusion du commissaire de la Société	11

## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

# **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 6 juillet 2023, 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'art. 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 de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

L'art. 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'art. 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 de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

## **2 Identification de l'opération**

### **2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport**

La société anonyme Cofinimmo 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 5 juin 2023, par acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, en cours de publication à l'annexe du Moniteur Belge.

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 et les déclarations de transparence, l'actionnariat de la Société se décompose comme suit :

<b>Actionnaires</b>	<b>% de détention</b>
BlackRock, Inc	6,80%
Groupe Cofinimmo	0,07%
Autres <5%	93,13%
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>33.477.703</b>

### **2.2 Identification des apporteurs**

Monsieur Bernhart Milcent (domicilié rue du Colonel d'Ardenne 10, 4608 Dalhem) et Madame Michelle Collart (domiciliée rue Alfred de Taeye 32, 4680 Oupeye) détiennent la totalité des 79.488 actions de la société Amline SA.

La société Amline SA, dont le siège est établi à la rue du Roi Albert, 158B à 4680 Oupeye, inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0457.935.416, constituée suivant acte reçu par Maître Jean-Marie Boveroux, notaire à Rocleng-sur-Geer, le 19 janvier 2000, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 21 janvier 2000, sous le numéro A/20474 modifié pour la dernière fois par acte reçu par

## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

Maître Valérie Vaca, notaire à Louveigné, le 28 juin 2023, en cours de publication à l'annexe au Moniteur Belge.

Les apporteurs ne sont pas liés à la société bénéficiaire de l'apport.

## **2.3 Identification de l'opération**

Selon la description reprise dans le projet d'apport de l'organe d'administration de la Société, il est proposé d'augmenter le capital, hors prime d'émission, de EUR 21.460.735,68 pour l'amener de EUR 1.794.023.390,24 à EUR 1.815.484.125,92 par apport en nature de l'ensemble des actions de la société Amline SA.

La société Amline SA est pleine-proprétaire d'une maison de repos située rue Jean Hubin 77b à 4680 Oupeye, exploitée actuellement par la société Les Bouleaux SA et dénommée « Les Jardins d'Ameline ».

L'immeuble détenu par la société Amline SA a été expertisé le 23 juin 2023 par l'expert évaluateur indépendant PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory SRL.

Monsieur Bernhart Milcent et Madame Michelle Collart sont les uniques actionnaires des actions apportées détenues dans la société Amline SA.

L'augmentation de capital par apport en nature proposée porte sur un montant total de 28.801.946,24 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'ensemble des actions de la société Amline SA.

Il est précisé dans le projet de rapport de l'organe d'administration que, préalablement à l'apport en nature, la dette de la société Amline SA a été refinancée par une augmentation de capital en espèces.

Le capital actuel s'élève à EUR 1.794.023.390,24 et est représenté par 33.477.703 actions, sans mention de valeur nominale. Le capital est entièrement souscrit et libéré.

L'augmentation de capital par apport en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 7 juillet 2023.

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; »*

## Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

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;

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 tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 176.187.162,00 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 176.187.162,00 EUR pour ce qui est du point 3°).

En effet, à ce jour, le Conseil n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

Considérant que seule une partie de la Valeur de l'Apport en Nature fait l'objet de l'augmentation de capital (correspondant à la somme du nombre d'actions nouvelles multiplié par le montant du pair comptable des actions existantes), le solde étant affecté à un compte disponible «Prime d'émission disponible», seul le montant apporté en capital sera soustrait du montant du capital autorisé restant utilisable. Le montant restant utilisable du capital autorisé sera donc réduit de 21.460.735,68 EUR.

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

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 de rapport de l'organe d'administration comme suit : « Cette opération permet à la Société de



**Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

*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 Actions Apportées en espèces), de renforcer ses fonds propres et de ne pas augmenter son taux d'endettement. »*



## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

## **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:

*« Les Actions Apportées portent sur la totalité des actions de la Société Cible AMLINE.*

*La Société Cible est pleine-proprétaire d'une maison de repos située rue Jean Hubin 77b à 4680 Oupeye, exploitée actuellement par la société LES BOULEAUX SA, et dénommée « Les Jardins d'Ameline ».*

#### **3.1.2 Modes d'évaluation**

La valeur d'apport pour le bien envisagé déterminée par l'organe d'administration s'élève à EUR 28.801.946,24 .

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 6 juillet 2023.

*« Les Actions Apportées au capital de la Société sont valorisées à leur valeur conventionnelle.*

*La valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 28.801.946,24 EUR (la "Valeur de l'Apport en Nature") et a été établie principalement sur la base d'une valeur conventionnelle de l'actif immobilier (yields appliqués à des niveaux de loyers) mais également en tenant compte des autres actifs et passifs présents dans la société apportée après augmentation de capital qui sera réalisée avant l'apport en nature. En effet, il est précisé que, préalablement à l'Apport en Nature, les dettes financières de la Société Cible seront refinancées par une augmentation de capital en espèces dans ladite Société Cible. La valeur conventionnelle des Actions Apportées correspond à la valeur proposée par la Société et acceptée par l'Apporteur.*

*La situation active et passive de la Société Cible au 31 décembre 2022 est la suivante :*

**Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

AMLIN SA	31 décembre 2022
	en millier d'EUR
<b>Actifs immobilisés</b>	
Immobilisations incorporelles	-
Immobilisations corporelles	8.318
Immobilisations financières	7
<b>Actifs circulants</b>	<b>1.134</b>
<b>Total de l'Actif</b>	<b>9.459</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>4.069</b>
<b>Provisions et impôts différés</b>	265
<b>Dettes</b>	<b>5.125</b>
Dettes à plus d'un an	-
Dettes à un an au plus	5.089
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>37</b>
<b>Total du Passif</b>	<b>9.459</b>

*Il est prévu que la dette de AMLINE, pour un montant de 5.125.346,22 EUR au 31/12/2022, recalculée sur la base d'une projection au 30/06/2023, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en nature.*

*L'immeuble détenu par la Société Cible a été expertisé le 23 juin 2023 par l'expert évaluateur indépendant PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory SRL, représenté par Jean-Paul Ducarme.*

*La valeur conventionnelle de l'immeuble a été fixée à 30.208.333,33 EUR (droits d'enregistrements inclus) entre les parties. A cette valeur conventionnelle, sont effectués des retraitements permettant de parvenir à l'établissement du prix des actions, en application d'une formule de calcul de prix sur laquelle un accord a été trouvé avec l'Apporteur, de sorte que la valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 28.801.946,24 EUR. La différence se justifie d'une part par les actifs et passifs de la société à court terme et, d'autre part, par une décote conventionnelle liée à la latence fiscale de l'immeuble.*

*La valeur conventionnelle de l'immeuble est en ligne avec la valeur d'expertise effectuée par l'expert évaluateur indépendant et respecte dès lors le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.*

## Cofinimmo SA

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

*L'opérateur de la maison de repos est actuellement la société LES BOULEAUX SA, dont le siège est situé rue Jean Hubin 77b à 4680 Oupeye, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457.614.920. La juste valeur des biens immobiliers (de l'ensemble du portefeuille de la Société) exploités par cet opérateur ne dépassera certainement pas le seuil maximum autorisé de 20%. »*

Sur la base de l'analyse ci-dessus, les modes d'évaluation adoptés 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 EUR 28.801.946,24, par l'attribution de 400.472 nouvelles actions dématérialisées/nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions auront les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2023 (coupon n°39).

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

La valeur conventionnelle des actions apportées, fixée à 28.801.946,24 EUR, a été établie principalement sur la base de yields appliqués à des niveaux de loyers et correspond à la valeur proposée par la société bénéficiaire de l'apport et acceptée par l'apporteur.

Le prix d'émission des actions nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la société bénéficiaire Cofinimmo SA sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant les trente (30) jours calendrier précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 7 juin 2023 au 6 juillet 2023), soit 71,92 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 trente (30) jours calendrier précédent cette même date. La date prise en compte par les parties dans ce cadre est celle de la convention d'apport.

La valeur nette par action au 31 mars 2023 s'élevait à 111,28 EUR.

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

$$\frac{28.801.946,24}{71,92} = 400.472 \text{ nouvelles actions}$$



### **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

L'attribution des nouvelles actions se fait sans soulte.

Les 400.472 nouvelles actions émises en contrepartie des actions apportées sont attribuées à Monsieur Bernhart Milcent et Madame Michelle Collart.

Suite à l'opération d'apport, le capital social de la société Cofinimmo SA se présentera comme suit:

	<b>EUR</b>
Capital avant augmentation	1.794.023.390,24
Augmentation de capital	21.460.735,68
Capital après augmentation	1.815.484.125,92

Le capital après augmentation sera représenté par 33.878.175 actions dématérialisées/nominatives et sans désignation de valeur nominale.

## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

## **4 Conclusion du commissaire de la Société**

Conformément aux articles 7:197 §1 et 7:179 §1 du Code des Sociétés et Associations, nous présentons notre conclusion au conseil d'administration de la Société 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 6 juillet 2023.

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*

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 6 juillet 2023 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 à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

La rémunération réelle de l'apport en nature est représentée par 400.472 nouvelles actions émises sous formes dématérialisée et nominative et sans désignation de valeur nominale. Ces actions auront les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice 2023 (coupon n°39).

### *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'organe d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.

## **Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

### *No fairness opinion*

Conformément aux articles 7:197 §1 et 7:179 §1 du Code des sociétés et des 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*").

### *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 ;
- de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.

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 l'organe d'administration, agissant dans le cadre du capital autorisé, appelé à voter sur l'opération proposée.

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



**Cofinimmo SA**

Rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital en application de l'article 7:197 et de l'article 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 6 juillet 2023

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 Cofinimmo SA par apport en nature et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Zaventem, le 6 juillet 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Jean-François Kupper  
Réviseur d'Entreprises