

Bestone Square
Société anonyme – Société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge
Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles
RPM Bruxelles 0755.538.641
(la « Société »)

RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179 ET 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

1 Introduction

Le présent rapport est établi par le conseil d'administration de la Société, conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations (le « **CSA** ») relatif à une augmentation de capital par apport en nature d'une branche d'activité (la « **Branche d'Activité** »), tel que décrit dans le projet commun d'apport de branche d'activité déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles le 9 septembre 2021 (le « **Projet d'apport** »).

Le 27 octobre 2021, le commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC, représentée par Monsieur Rik Neckebroek a établi un rapport concernant l'apport en nature conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA. Une copie de ce rapport restera annexée au présent rapport en tant qu'Annexe 4 (le « **Rapport du Commissaire** »).

Le présent rapport fournit une description de l'apport, il en donne une évaluation motivée, précise la rémunération attribuée en contrepartie, le prix d'émission, les conséquences de cette opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux de l'actionnaire et il expose l'intérêt que cet apport présente pour la Société.

2 Cadre général

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité (*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*).

Les activités de Cofinimmo se concentrent autour de quatre secteurs d'activité de la location immobilière (parfois sous d'autres formes juridiques que le contrat de bail simple), à savoir: (i) le secteur immobilier de santé, (ii) le secteur immobilier de bureaux, (iii) le secteur immobilier de réseaux de distribution et (iv) le secteur développement de « partenariats public-privé ».

Forte de ses 35 ans d'expérience dans les bureaux, Cofinimmo s'appuie sur un mode de gestion offrant une plateforme de services intégrée. Le patrimoine de bureaux de Cofinimmo est aujourd'hui principalement composé de 75 immeubles pour environ 540.921 m², d'une valeur de l'ordre de 1,42 milliard EUR représentant environ 30% du portefeuille consolidé. Il se situe en majorité dans le Central Business District de Bruxelles (« **CBD** »), à la suite du recentrage vers ce secteur initié mi-2018. Parallèlement, les équipes internes accompagnent la dynamique des demandes du marché en matière de flexibilité et

d'innovation, et œuvrent de concert à l'obtention des meilleurs résultats possibles en matière d'efficacité énergétique et de responsabilité sociale des entreprises (« **RSE** »).

Cofinimmo a constitué la Société le 1^{er} octobre 2020, dans l'objectif de lui apporter l'entièreté de sa branche d'activité « Immobilier de bureaux », telle que décrite ci-après, qui constitue une branche d'activité au sens de l'article 12:10 du CSA.

Il est prévu que la Société modifiera sa dénomination en Cofinimmo Offices dans le même acte que celui constatant l'augmentation de son capital consécutive à l'apport de la Branche d'Activité.

La Société a adopté le statut de société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge (« **SIRI** ») et a pour objet :

« La société a pour objet exclusif de:

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et,

(b) dans les limites fixées par la Réglementation SIR, détenir les biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, vi à xi de la Loi SIR.

Par biens immobiliers, l'article 2, 5° de la Loi SIR entend:

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25 %) par la société immobilière réglementée publique qui contrôle la Société;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas plus de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital soit détenu directement ou indirectement par la société réglementée publique qui contrôle la société;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. les parts de sicafi publiques et de sicafi institutionnelles;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la Loi SIR;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la Loi SIR, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché

réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est 4 similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "Real Estate Investment Trust", en abrégé "REIT's");

x. les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018;

xi. les parts de FIIIS.

Les biens immobiliers visés au présent article 3, (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

Si la Réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la Réglementation SIR, la société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la Réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées par la Loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la Réglementation SIR et toute autre législation applicable.

La société ne peut:

- agir comme promoteur immobilier au sens de la Réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles;*
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie;*
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006;*
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue. »*

L'apport de la Branche d'Activité à la Société permettra de pouvoir ouvrir, le moment venu, le capital de la Société à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement très expérimentée de Cofinimmo, ce qui est dans l'intérêt immédiat de la Société.

3 Loi SIR

- A. L'apport de la Branche d'Activité est réalisé conformément aux dispositions du Projet d'apport, des dispositions du CSA, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « **Loi SIR** ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« **Arrêté SIR** »).
- B. L'apport de la Branche d'Activité à la Société constitue une opération entre personnes liées telle que visée à l'article 37§1^{er} 2° de la Loi SIR.

La Société confirme à cet égard que l'opération présente pour elle un intérêt réel et s'inscrit entièrement dans le cours normal de sa stratégie entrepreneuriale.

En effet, l'apport de la Branche d'Activité résultant en la filialisation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (et des autres éléments composant la Branche d'Activité) au sein de la Société permettra de pouvoir ouvrir, le moment venu, le capital de la Société à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement très expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille. Il en ressort que l'apport de Branche d'Activité sert aussi bien l'intérêt de Cofinimmo que celui de la Société et s'inscrit entièrement dans le cadre de l'exécution de leurs stratégies entrepreneuriales respectives.

- C. Cofinimmo et la Société confirment par ailleurs que l'apport de la Branche d'Activité est effectué à des conditions de marché normales au sens de l'article 37§3 de la Loi SIR.
- D. Conformément à l'article 72, al. 3 de la Loi SIR, les articles 26§§2 et 3 de la Loi SIR ne sont pas d'application dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité étant donné que l'augmentation de capital de la Société est intégralement souscrite par Cofinimmo, société immobilière réglementée publique détenant l'entière responsabilité du capital de la Société.

4 Opération préalable de division du nombre d'actions existantes de la Société

4.1 Proposition de division du nombre d'actions existantes de la Société

Le capital de la Société est à l'heure actuelle représenté par 134 actions nominatives, sans valeur nominale et représentant une part égale dans son capital et ses fonds propres.

Le capital de Cofinimmo au jour du présent rapport est quant à lui représenté par 31.695.481 actions, sans valeur nominale et représentant une part égale dans son capital et ses fonds propres.

La grande disparité entre ces deux nombres d'actions constitue un obstacle à une compréhension immédiate de la « contribution » de chaque action de la Société dans le résultat par action de Cofinimmo. Pareil obstacle serait réduit si le capital de la Société et de Cofinimmo étaient, après l'apport de la Branche d'Activité, représentés chacun par un nombre d'actions plus similaire et, dès lors, facilement comparable.

Le conseil d'administration proposera donc à l'assemblée générale de la Société, préalablement à l'apport de la Branche d'Activité, de diviser le nombre d'actions existantes de la Société par mille (1.000) (ci-après la « **Division** ») dans l'objectif d'obtenir un nombre d'actions divisées après Division (ci-après les « **Actions Divisées** ») qui facilite ce paramétrage.

4.2 Division du pair comptable des actions existantes de la Société résultant de la Division

Avec un capital d'un montant d'un million six cent dix-neuf mille deux cent et treize euros et quatre cents (1.619.213,04 EUR), les 134 actions existantes de la Société ont un pair comptable de douze mille quatre-vingt-trois euros et soixante-huit cents (arrondi) (12.083,68 EUR).

Suite à la Division, le pair comptable sera lui aussi divisé par mille (1.000), le ramenant ainsi à douze euros et huit cents (arrondi) (12,08368 EUR) par Action Divisée (ci-après le « **Pair Comptable Divisé** »).

5 Évaluation de l'apport

5.1 Description des actifs et passifs apportés

L'apport par Cofinimmo de la Branche d'Activité comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à celle-ci et énumérés en Annexe 1. Les éléments d'actif et de passif ainsi que les droits et obligations non-afférents à la Branche d'Activité ne sont pas apportés à la Société, y compris tous les éléments d'actif et de passif et les droits et obligations liés aux autres secteurs d'activité de Cofinimmo (immobilier de santé, immobilier de réseaux de distribution et développement de « partenariats public-privé »).

5.2 Méthode de valorisation des actifs et passifs apportés

- A. Conformément aux dispositions de l'article 3:57 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA, les actifs, passifs, droits et engagements formant la Branche d'Activité apportée par Cofinimmo sont portés dans les comptes de la Société à la valeur pour laquelle ils étaient inscrits, à la date de l'apport, dans les comptes de Cofinimmo ;
- B. Cette valeur est celle reprise dans les états financiers de Cofinimmo arrêtés au 30 septembre 2021 et dont l'Annexe 2 fournit un bilan *pro forma* limité aux éléments actifs, passifs, droits et engagements formant la Branche d'Activité apportée à la Société ;

- C. Ces états financiers (et donc le bilan *pro forma* les reflétant) sont établis selon le référentiel IFRS et dans le respect de la législation applicable aux SIR, qui exige que lorsque la contrepartie à une opération est une personne liée au sens de l'article 37§1^{er} de la Loi SIR, la juste valeur de l'actif visé à l'article 47§1^{er} de la Loi SIR concerné doit être évaluée par les experts évaluateurs indépendants désignés par Cofinimmo conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi SIR ; et
- D. Ces experts ont confirmé dans la lettre reproduite en Annexe 3, établie conformément aux dispositions de l'article 49§2 à 4 de la Loi SIR, que la situation économique générale et l'état des actifs concernés n'exigeaient pas une nouvelle évaluation depuis celle réalisée à la date du 30 septembre 2021.

5.3 Valorisation retenue pour la Branche d'Activité

- A. En application des principes de valorisation comptable des actifs, passifs, droits et engagements qui la composent, la valorisation de la Branche d'Activité dans son ensemble est le résultat de (i) l'addition de la valeur comptable de l'ensemble des actifs apportés, déduction faite de (ii) l'addition de la valeur comptable de l'ensemble des passifs apportés, soit la détermination de la valeur de l'actif net comptable de la Branche d'Activité.
- B. Sur la base du bilan *pro forma* reproduit en Annexe 2, l'actif net comptable de la Branche d'Activité s'élève à **sept cent quatre-vingt-huit millions quatre cent quatre-vingt-six mille huit cent et treize euros et cinquante-et-un cents (788.486.813,51 EUR)**.

5.4 Contraintes de valorisation et de rémunération de la Branche d'Activité

- A. L'apport de la Branche d'Activité à la Société constitue une opération entre personnes liées telle que visée par l'article 37§1^{er} 2° de la Loi SIR.
- B. Conformément aux dispositions de l'article 37§3 de la Loi SIR, les opérations entre personnes liées doivent être réalisées à « *des conditions de marché normales* ».
- C. Ces conditions de marché normales sont rencontrées en ce qui concerne la valorisation de l'apport de la Branche d'Activité étant donné la combinaison (i) des règles de continuité comptable prévues par l'article 3:57 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA, (ii) des règles d'évaluation comptable imposées par le référentiel IFRS et (iii) de l'évaluation indépendante réalisée par des experts évaluateurs concernant les actifs visés par l'article 47§1^{er} de la Loi SIR. En outre, la date de rétroactivité comptable au sens de l'article 12:93§2, 3° du CSA a été fixée au 1^{er} octobre 2021, attribuant du point de vue comptable à la Société toutes les opérations relatives à la Branche d'Activité dès le lendemain de la date de clôture comptable des états financiers de Cofinimmo ayant servi à la valorisation de la Branche d'Activité.
- D. En tant que SIRI, la Société est soumise à une obligation de distribution minimale de dividende qui est, en vertu de l'article 45, 2° *juncto* 69§2 de la Loi SIR, fixée à 80% de son résultat opérationnel déterminé conformément au schéma figurant au chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté SIR. En tant que société anonyme, elle est par ailleurs soumise à l'article 7:212 du CSA qui prévoit qu' « *Aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.* ».

L'application cumulée des deux règles peut faire apparaître une incohérence: il n'est en effet pas inconcevable que la distribution de 80% du résultat opérationnel visé ci-dessus se heurte à l'application de l'article 7:212 du CSA, notamment en cas de ventes d'immeubles à valeur de marché qui ont par le passé fait l'objet de réductions de valeurs (jusqu'alors non réalisées et déduites des réserves). Lors de la cession de tels immeubles, ces réductions de valeurs deviennent « réalisées » et affectent négativement la marge définie par l'article 7:212 du CSA.

- E. Pour cette raison, le conseil d'administration propose qu'une partie du montant représentant la valeur de l'apport de la Branche d'Activité soit enregistrée dans un compte distinct de prime d'émission disponible. Il est précisé que la Société n'a pas l'intention de distribuer ce montant, mais simplement de créer une marge pour la capacité de distribution qui permette notamment de prendre des décisions d'arbitrage opportunes au sein du portefeuille tout en respectant tant la Loi SIR que le CSA.

6 Description de l'augmentation de capital de la Société

Le conseil d'administration propose en conséquence de valoriser la Branche d'Activité au montant de son actif net comptable à la date du 30 septembre 2021, soit **sept cent quatre-vingt-huit millions quatre cent quatre-vingt-six mille huit cent et treize euros et cinquante-et-un cents (788.486.813,51 EUR)**.

En rémunération de l'apport en nature de la Branche d'Activité, le conseil d'administration propose :

- d'augmenter le capital de la Société à concurrence d'un montant de **trois cent quatre-vingt-cinq millions cinquante-huit mille cinq cent vingt-sept euros et quatre-vingt-six cents (385.058.527,86 EUR)**, pour le porter d'un **million six cent dix-neuf mille deux cent et treize euros et quatre cents (1.619.213,04 EUR)** à **trois cent quatre-vingt-six millions six cent septante-sept mille sept cent quarante euros et nonante cents (386.677.740,90 EUR)** ; et
- d'enregistrer le montant correspondant au solde de la valeur de l'actif net comptable de la Branche d'Activité, soit **quatre cent et trois millions quatre cent vingt-huit mille deux cent quatre-vingt-cinq euros et soixante-cinq cents (403.428.285,65 EUR)** dans un compte distinct de prime d'émission disponible.

Le conseil d'administration fait observer que, ce faisant, la proportion de la valeur de l'actif net comptable de la Branche d'Activité répartie entre le capital de la Société et le poste distinct de prime d'émission disponible est d'environ 50%/50%, soit un ratio similaire à celui de Cofinimmo au jour du présent rapport.

7 Rémunération de l'apport en nature par la Société

En raison de l'apport de la Branche d'Activité, **trente-et-un millions huit cent soixante-six mille (31.866.000)** nouvelles Actions Divisées seront émises par la Société au profit de Cofinimmo (les « **Nouvelles Actions** »).

Les Nouvelles Actions seront émises à un prix d'émission total de **24,74383 euros** (arrondi) par Nouvelle Action, se répartissant en **12,08368 euros** (arrondi) par Nouvelle Action affectés au poste capital et **12,66015 euros** (arrondi) par Nouvelle Action affectés à une prime d'émission enregistrée dans un poste distinct de prime d'émission disponible.

Les Nouvelles Actions seront des actions sans valeur nominale, représentant la même part dans le capital, la prime d'émission et plus généralement l'ensemble des fonds propres de la Société et ayant les mêmes droits et avantages que les Actions Divisées existantes et en circulation préalablement à l'apport de Branche d'Activité. Les Nouvelles Actions participeront dans les bénéfices de la Société à partir du 1^{er} janvier 2021.

Les Nouvelles Actions seront remises à Cofinimmo sous la forme d'actions nominatives quittes et libres de toutes charges, hormis celles qui résulteraient des statuts de la Société ou de la loi.

La Société refusera d'inscrire dans le registre des titres nominatifs un transfert de titres à un cessionnaire dont elle constate qu'il n'est pas un investisseur éligible. Elle suspendra le paiement des dividendes ou intérêts afférents aux titres dont elle constate qu'ils sont détenus par des investisseurs, autres que des investisseurs éligibles.

En l'espèce, les Nouvelles Actions seront attribuées à Cofinimmo qui est, en sa qualité de société immobilière réglementée publique, un investisseur éligible au sens de l'article 2, 27° de la Loi SIR.

8 Date de réalisation effective de l'apport en nature et date d'effet comptable

L'apport de la Branche d'Activité sera réalisé et les Nouvelles Actions seront remises à Cofinimmo le 29 octobre 2021.

Toutes les opérations relatives à la Branche d'Activité seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société à partir du 1^{er} octobre 2021. Conformément aux dispositions de l'article 12:93§2, 3° du CSA, toutes les opérations effectuées après cette date par Cofinimmo dans le cadre de la Branche d'Activité seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société et les résultats acquis après cette dernière date dans le même cadre devront se trouver dans les comptes de la Société.

9 Conséquences pour l'actionnaire existant suite à l'apport en nature

Cofinimmo, actionnaire unique de la Société, étant également l'apporteur de la Branche d'Activité en échange de laquelle les Nouvelles Actions seront émises, conservera une participation de 100% des actions émises par la Société.

Le tableau qui suit fournit une indication de l'évolution de l'actionnariat à la suite de la réalisation de l'opération proposée à l'assemblée générale (soit la Division et l'apport de la Branche d'Activité), en termes de nombre d'actions et de pourcentage de participation par rapport à l'ensemble des actions de la Société.

	Au moment de la constitution		Après l'apport en nature du 8 décembre 2020		Après la Division		Après l'apport de la Branche d'Activité	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actions détenues par Cofinimmo	100	100	134	100	134.000	100	32.000.000	100
Total :	100	100	134	100	134.000	100	32.000.000	100

10 Intérêt de l'apport en nature pour la Société

L'apport de la Branche d'Activité permettra au groupe Cofinimmo de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement.

Avec la filialisation de sa branche d'activité « Immobilier de bureaux », le groupe Cofinimmo permettra à la Société d'ouvrir, à terme, son capital à un ou plusieurs partenaires qui permettront à la Société de gérer et de développer de manière autonome cette branche d'activité dans un marché concurrentiel.

Etant donné la consistance et l'importance des actifs, passifs, droits et engagements formant la Branche d'Activité, la Société sera en mesure de fonctionner de manière autonome.

Le conseil d'administration estime dès lors que l'apport en nature envisagé est dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise, car il lui permettra d'assurer seule le développement ultérieur de ses activités.

11 Approbation par l'assemblée générale

Le conseil d'administration de la Société a convoqué une assemblée générale extraordinaire en vue de l'approbation de (i) la Division et (ii) l'apport en nature et la modification des statuts rendue nécessaire par l'augmentation de capital en vertu de l'article 7:177 du CSA.

12 Rapport du Commissaire

Conformément à l'article 7:197 du CSA, le conseil d'administration a demandé au commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC, représentée par Monsieur Rik Neckebroek, d'établir un rapport conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA. Le Rapport du Commissaire constitue l'Annexe 4 du présent rapport.

Le conseil d'administration approuve les conclusions du commissaire contenues dans le Rapport du Commissaire et ne s'en s'écarte pas.

13 Evènements subséquents

Le conseil d'administration n'a pas connaissance d'évènements subséquents qui seraient susceptibles d'influencer de manière significative ce rapport ainsi que la valeur de la Branche d'Activité apportée par Cofinimmo.

14 Conclusion

Conformément à l'article 7:197 du CSA et de l'article 37§§2 et 3 de la Loi SIR, le conseil d'administration estime que l'apport en nature proposé, tel que décrit ci-dessus, et pour les raisons exposées ci-dessus, est effectué dans l'intérêt de la Société, à des conditions de marché normales et s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Le conseil d'administration invite ainsi l'actionnaire de la Société à approuver l'apport en nature visé par le présent rapport, à savoir l'apport au capital de la Société de la Branche d'Activité de Cofinimmo telle que décrite ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 27 octobre 2021.

Administrateur

Administrateur

ANNEXES

Remarque générale

1.

La description qui suit dans les présentes Annexes des éléments d'actifs et de passifs de la Branche d'Activité est fournie à titre illustratif et non exhaustif : conformément aux dispositions des articles 12:10, 12:11 et 12:96 du CSA, l'apport de la Branche d'Activité emporte de plein droit l'apport de tous les actifs et passifs qui se rattachent à ladite branche d'activité, sans qu'il soit nécessaire de les désigner tous.

2.

Les informations financières non auditées reprises en Annexe 2 sont basées sur les états financiers trimestriels de Cofinimmo arrêtés au 30 septembre 2021. Dans les comptes de Cofinimmo, le secteur d'activité immobilier de bureaux et les autres secteurs d'activités sont repris dans des secteurs séparés afin d'identifier les principaux éléments de l'actif relatifs à ces activités.

Ces informations financières *pro forma* sont établies (i) selon le référentiel comptable IFRS et (ii) en intégrant la juste valeur des actifs immobiliers au 30 septembre 2021 telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants, conformément aux dispositions de l'article 47 de la Loi SIR. Elles ne concernent que le bilan et se basent sur une simulation de réalisation de l'apport de Branche d'Activité et de toutes les transactions y afférentes à la date de ces états financiers trimestriels.

L'apport ne sera réalisé que le jour de l'approbation de l'apport de Branche d'Activité par l'organe d'administration de Cofinimmo et l'assemblée générale extraordinaire de la Société, prévue le 29 octobre 2021.

Toutefois, par application des dispositions de l'article 12:93§2, 3° du CSA, la prise d'effet de cet apport rétroagira sur le plan comptable au 1^{er} octobre 2021.

3.

Conformément aux dispositions de l'article 49§2 de la Loi SIR, la valeur des actifs immobiliers visés par l'article 47§1 de la Loi SIR que comprend la Branche d'Activité est leur « juste valeur » telle que déterminée à la date du 30 septembre 2021 par les experts évaluateurs indépendants désignés par Cofinimmo conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi SIR. L'Annexe 3 contient leur déclaration visée à l'article 49§2 à 4 de la Loi SIR suivant laquelle la situation économique générale et l'état des actifs concernés n'exigent pas une nouvelle évaluation depuis celle réalisée à la date du 30 septembre 2021.

Annexe 1 – Liste des éléments d’actif et de passif de la Branche d’Activité

1 Description générale des éléments d’Actif et de Passif apportés

La Branche d’Activité apportée par Cofinimmo à Bestone Square comprend l’ensemble de ses activités « immeubles de bureaux », à savoir :

A. Le parc immobilier affecté à l’activité « bureaux » ; soit :

- Un portefeuille d’immeubles de bureaux consistant au 30 septembre 2021 en 75 immeubles d’une surface totale de 540.921 m², valorisés à leur juste valeur de 1,42 milliard EUR et transféré par la combinaison de la cession de:
 - tous les droits réels sur des immeubles de bureaux dont Cofinimmo est titulaire direct (Annexe 1A) ; et de
 - toutes les actions des filiales de Cofinimmo titulaires de droits réels sur des immeubles de bureaux ;
- Les contrats par lesquels Cofinimmo ou ses filiales mettent ces immeubles à disposition de leurs occupants ;
- Les actions de la société Cofinimmo Services qui est dédiée à la gestion de ces immeubles ;
- Les différents contrats qui sont liés à ces immeubles, y compris le contrat conclu entre Cofinimmo et Cofinimmo Services ;
- La clientèle et, plus généralement, le goodwill attaché à ce segment : fichiers, contacts, connaissance du marché ;
- Toutes les autorisations et permis liés à ces immeubles.

B. En termes de ressources humaines, par application des dispositions de la convention collective de travail n°32bis, Cofinimmo transfèrera à Bestone Square environ 25 collaborateurs qui sont affectés à la branche d’activités « immeubles de bureaux ».

C. En ce qui concerne les dettes de Cofinimmo apportées à Bestone Square car se rattachant à ses activités « immeubles de bureaux », celles-ci consistent en :

- d’une part, les dettes opérationnelles qui se rapportent aux actifs composant le segment « immobilier de bureaux », comme par exemple, les dettes fournisseurs liées à ces immeubles et les dettes de salaires des travailleurs qui y sont affectés ;
- d’autre part, une quote-part de la dette financière de Cofinimmo dont le montant sera fonction de la quote-part des actifs qui seront apportés à Bestone Square. Plus précisément, ce montant sera déterminé de sorte que le ratio d’endettement de Bestone Square soit analogue à celui de Cofinimmo, à savoir environ 45% de la valeur de marché de ses actifs consolidés (égale à leur valeur comptable). Pour déterminer le montant précis de la dette qui sera transférée à Bestone Square, l’on se fondera sur la valeur qu’ont les actifs qui lui seront apportés à la date à laquelle l’opération rétroagira sur le plan comptable, soit le 1^{er} octobre 2021 (le montant de la dette devrait être d’environ 600 millions € selon l’estimation disponible au jour de rédaction du projet d’apport).

D. L’ensemble des obligations, engagements et garanties, de même que les litiges actuellement pendants ou à naître qui se rattachent à la branche d’activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo.

E. Tout autre élément corporel ou incorporel, actif ou passif qui est spécifiquement lié à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo et qui n'aurait pas été spécifiquement identifié.

F. En revanche, tout autre élément corporel ou incorporel qui n'est pas spécifiquement lié à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo et qui n'aurait pas été spécifiquement identifié, ne sera pas apporté à Bestone Square mais restera dans le patrimoine de Cofinimmo.

2 Description détaillée de certains éléments d'Actif apportés

2.1 Actifs immobiliers

Les actifs immobiliers apportés par Cofinimmo à Bestone Square comprennent les droits réels détenus par Cofinimmo sur les biens repris dans l'Annexe 1A, ci-après.

2.2 Actifs financiers

Les actifs financiers apportés par Cofinimmo à Bestone Square sont tous ceux se rattachant à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo et notamment les actifs suivants :

- Les actions numérotées 1 à 75.000, représentant 100% du capital de la société anonyme **COFINIMMO SERVICES**, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n° 0437.018.652 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

- Les actions numérotées 1 à 10.000, représentant 100% du capital de la société anonyme **BUILDING GREEN ONE**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0501.599.965 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

BUILDING GREEN ONE détient le droit d'emphytéose sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, avenue du Port, 86c.

- Les actions numérotées 1 à 620, représentant 100% du capital de la société anonyme **LEX 85**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0811.625.031 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

LEX 85 détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, rue de la Loi, 85.

- Les actions numérotées 1 à 7.400, représentant 100% du capital de la société anonyme **LIGNE INVEST**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises

sous le n°0873.682.661 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

LIGNE INVEST détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, rue de Ligne, 13.

- Les actions numérotées 1 à 2.748, représentant 100% du capital de la société anonyme **LS OFFICES**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0755.537.849 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

LS OFFICES détient (i) le droit de propriété sur l'appartement sis à B-2000 Anvers, rue de Londres 60/6, (ii) le droit résiduaire sur l'immeuble de bureaux sis à B-1160 Auderghem, rue Jules Cockx, 8 à 10 et (iii) le droit résiduaire sur l'immeuble de bureaux sis à B-1831 Diegem, avenue Jan Emiel Mommaert, 16.

- Les actions numérotées 1 à 872.773, représentant 100% du capital de la société anonyme **PRIME BEL RUE DE LA LOI-T**, société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0463.603.184 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

PRIME BEL RUE DE LA LOI-T détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, rue de la Loi, 34.

- Les actions numérotées 1 à 497.000, représentant 100% du capital de la société anonyme **RHONE-ARTS**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0413.742.414 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

RHONE-ARTS détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, avenue des Arts, 27.

- Les actions numérotées 1 à 261.855, représentant 100% du capital de la société anonyme **TRIAS BEL SOUVERAIN – T**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0597.987.776 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

TRIAS BEL SOUVERAIN – T détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1160 Auderghem, boulevard du Souverain, 278-286.

- Les actions numérotées 1 à 10.000, représentant 100% du capital de la société anonyme **XL TRONE**, société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds

d'investissement, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des entreprises sous le n°0715.937.303 et dont le siège est sis à B-1200 Woluwe-Saint-Lambert, Boulevard de la Woluwe 58 ;

XL TRONE détient le droit de propriété sur l'immeuble sis à B-1000 Bruxelles, avenue du Trône, 100.

- le compte bancaire ouvert auprès de BNP PARIBAS FORTIS portant le numéro IBAN BE36 0019 0964 7181 ; et
- les montants des dépôts bancaires provenant des garanties locatives liées aux immeubles figurant sur l'Annexe 1A.

2.3 Contrats

Les contrats apportés par Cofinimmo à Bestone Square comprennent tous les contrats se rattachant à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo et notamment les contrats suivants :

- tous les contrats par lesquels Cofinimmo met à disposition d'occupants (par l'octroi d'un droit réel, personnel, voire même d'occupation précaire) les immeubles repris en Annexe 1A ;
- toutes les conventions de garanties locatives concédées à Cofinimmo concernant les immeubles repris en Annexe 1A ;
- les conventions de cession de créances concernant certains immeubles repris en Annexe 1A ;
- tous les contrats conclus par Cofinimmo avec des prestataires de services concernant les immeubles repris en Annexe 1A (non seulement tous les services de maintenance technique, d'entretien des équipements et protection d'incendie, d'entretien des ascenseurs, d'enlèvement des déchets, de nettoyage et de gardiennage des immeubles, mais aussi les services de contrôle légaux obligatoires et d'audit des prestations de maintenance technique, d'assurances et de manière générale tous les services permettant d'assurer directement ou indirectement aux occupants des immeubles une jouissance paisible) ;
- tous les contrats conclus par Cofinimmo avec ses filiales relativement à l'exploitation des immeubles repris en Annexe 1A ; et
- le contrat de prestation de services conclu entre Cofinimmo et Cofinimmo Services le 8 septembre 1999.

2.4 Membres du personnel

Les membres du personnel de Cofinimmo qui seront transférés à Bestone Square en conformité avec la convention collective de travail n°32bis comprennent au jour de la rédaction du présent rapport 25 personnes réparties comme suit :

- 6 membres du département commercial ;
- 9 membres du département property management ;
- 4 membres du département property services ;
- 3 membres du département project management ; et
- 3 membres du département comptabilité.

Il s'agit des membres du personnel de Cofinimmo consacrant exclusivement (100%) ou à titre principal (plus de 50%) leur temps de travail à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo. Chacun des membres du personnel transféré (i) le sera en exécution et en conformité avec les dispositions de la convention collective de travail n°32bis et (ii) en sera personnellement informé par écrit par le département des ressources humaines.

3 Description détaillée de certains éléments de Passif apportés

3.1 Dette financière

Aucune obligation et aucun billet de trésorerie ne sera transféré par Cofinimmo à Bestone Square (qui sera renommée Cofinimmo Offices après l'apport). Seules une partie des dettes liées aux tirages effectués sur les lignes de crédit existantes à hauteur d'environ 600 millions d'euros sera transférée. Le montant nominal exact de cette dette financière sera déterminé le jour de l'Apport de la Branche d'Activités en fonction de la juste valeur des actifs transférés estimés à la date de rétroactivité comptable, soit le 1^{er} octobre 2021 de manière à obtenir au sein de Bestone Square un ratio d'endettement analogue à celui de Cofinimmo à la même date, soit environ 45%.

3.2 Dette opérationnelle

Il s'agit de toutes les dettes trouvant leur origine dans les contrats de fournisseurs de service ou de salariés liés à la branche d'activités « immeubles de bureaux » de Cofinimmo, tels que ces contrats ont été identifiés ci-dessus.

3.3 Engagements et Garanties

Tous les engagements et les garanties encore émises par Cofinimmo en faveur de tiers, pour autant qu'ils soient encore en cours et se rattachent à sa branche d'activités «immeubles de bureaux» et donc aux immeubles repris dans l'Annexe 1A ou aux immeubles détenus par ses filiales dont les actions sont transférées à Bestone Square.

Annexe 1A – Droits réels portant sur les immeubles de bureaux transférés par Cofinimmo dans le cadre de la Branche d'Activité

#	Dénomination de l'immeuble	Adresse	CP	Région	Nature du droit transféré	Code immeuble	Démembrement de propriété détenu par
1.	ALBERT 1er 4 - CHARLEROI	Place Albert 1er 4	6000	Charleroi	Pleine propriété	COF001601	
2.	AMCA - AVENUE BUILDING	Noorderplaats 5-7	2000	Antwerpen	Pleine propriété	COF022102	
3.	AMCA - LONDON TOWER	Noorderplaats 9	2000	Antwerpen	Pleine propriété	COF022101	
4.	ARTS 19H	Avenue des Arts 19H	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF005401	
5.	ARTS 46	Avenue des Arts 46	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF027101	
6.	ARTS 47-49	Avenue des Arts 47-49	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF005602	
7.	AUDERGHEM 22-28	Avenue d'Auderghem 22-28	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF005901	
8.	BE - avenue du Port 86C	Avenue du Port 86C	1000	Bruxelles	Tréfonds		Building Green One détient le droit d'emphytéose
9.	BELLIARD 40	Rue Belliard 40	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF008601	
10.	BOURGET 40	Avenue du Bourget 40	1130	Bruxelles	Pleine propriété	COF003602	
11.	BOURGET 42	Avenue du Bourget 42	1130	Bruxelles	Pleine propriété	COF003603	
12.	BOURGET 42 PARKINGS	Avenue du Bourget 42	1130	Bruxelles	Pleine propriété	COF003603	
13.	BOURGET 44	Avenue du Bourget 44	1130	Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe)	Pleine propriété	COF003607	
14.	BOURGET 50	Avenue du Bourget 50	1130	Bruxelles	Pleine propriété	COF003601	
15.	BRAND WHITLOCK 87/93	Boulevard Brand Whitlock 87/93	1200	Woluwe-Saint-Lambert	Pleine propriété	COF003701	
16.	COCKX 8-10	Rue Jules Cockx 8-10	1160	Auderghem	Superficie	COF021201	Tréfonds détenu par LS OFFICES
17.	COLONEL BOURG 122	Rue Colonel Bourg 122	1140	Evere	Pleine propriété	COF004401	
18.	COLONEL BOURG 124	Rue Colonel Bourg 124	1140	Evere	Tréfonds	COF004501	Le droit d'emphytéose est détenu par Bestone
19.	CULLIGANLAAN 2A	Culliganlaan 2A	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007410	

20.	CULLIGANLAAN 2B	Culliganlaan 2B	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007409	
21.	CULLIGANLAAN 2C	Culliganlaan 2C	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007408	
22.	CULLIGANLAAN 2D	Culliganlaan 2D	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007402	
23.	CULLIGANLAAN 2E	Culliganlaan 2E	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007403	
24.	CULLIGANLAAN 2F	Culliganlaan 2F	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007407	
25.	CULLIGANLAAN 2G	Culliganlaan 2G	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007406	
26.	CULLIGANLAAN 2H	Culliganlaan 2H	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007405	
27.	CULLIGANLAAN 2J	Culliganlazan 2J	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007404	
28.	CULLIGANLAAN 2K	Culliganlaan 2K	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007411	
29.	CULLIGANLAAN PARKINGS	Culliganlaan 2	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007401	
30.	DE LIGNE	Rue de la Banque 7	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF004801	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
31.	EGMONT I	Rue des Petits Carmes 15	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF012101	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
32.	EGMONT II	Rue des Petits Carmes 24	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF012201	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
33.	EVEREGREEN	Rue de Genève 12	1140	Evere	Nue-propriété	COF007101	Le droit d'usufruit est détenu par un tiers
34.	EXCELSIORLAAN 1 - Keiberg Park 101	Excelsiorlaan 1	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002508	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
35.	EXCELSIORLAAN 13 - Keiberg Park 108	Excelsiorlaan 13	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002506	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
36.	EXCELSIORLAAN 21 - Keiberg Park 112	Excelsiorlaan 21	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002602	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
37.	EXCELSIORLAAN 23 - Keiberg Park 111	Excelsiorlaan 23	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002509	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
38.	EXCELSIORLAAN 27 - Keiberg Park 113	Excelsiorlaan 27	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002701	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
39.	EXCELSIORLAAN 3 - Keiberg Park 104	Excelsiorlaan 3	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002502	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
40.	EXCELSIORLAAN 37 - Keiberg Park 202	Excelsiorlaan 37	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002801	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers

41.	EXCELSIORLAAN 39 - Keiberg Park 203	Excelsiorlaan 39	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002802	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
42.	EXCELSIORLAAN 5 - Keiberg Park 103	Excelsiorlaan 5	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002503	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
43.	EXCELSIORLAAN 55 - Keiberg Park 211	Excelsiorlaan 55	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002901	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
44.	EXCELSIORLAAN 71-73 - Keiberg II	Excelsiorlaan 71-73	1930	Zaventem	Tréfonds	COF003101	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
45.	EXCELSIORLAAN 9 - Keiberg Park 105	Excelsiorlaan 9	1930	Zaventem	Tréfonds	COF002501	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
46.	GARDEN SQUARE	Laarstraat 16	2610	Antwerpen (Wilrijk)	Pleine propriété	COF001901	
47.	GEORGIN 2	Avenue Georjin 2	1030	Schaerbeek	Pleine propriété	COF002001	
48.	GUIMARD 10-12	Rue Guimard 10	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF002101	
49.	HERRMANN DEBROUX 44-46	Avenue Hermann-Debroux 44-46	1160	Auderghem	Pleine propriété	COF002401	
50.	IMPERIASTRAAT 18 - Keiberg Park 410	Imperiastraat 18	1930	Zaventem	Tréfonds	COF003401	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
51.	LOI 227	Rue de la Loi 227	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF000801	
52.	LOI 56	Rue de la Loi 56	1040	Bruxelles	Nue-propriété	COF000902	Le droit d'usufruit est détenu par un tiers
53.	LOI 57	Rue de la Loi 57	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF001001	
54.	LOUISE 140	Avenue Louise 140	1050	Bruxelles	Tréfonds	COF001101	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
55.	LUXEMBOURG 40	Rue du Luxembourg 40	1000	Bruxelles	Nue-propriété	COF009102	Le droit d'usufruit est détenu par un tiers
56.	MAIRE 19 - TOURNAI	Avenue de Maire 19	7500	Tournai	Tréfonds	COF009001	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
57.	MEEUS 23	Square de Meeûs 23	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF009103	
58.	MEEUS PARKINGS - Marie de Bourgogne	Square de Meeûs 23	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF009101	
59.	MEIBOOM 16-18	Rue de Meiboom 16-18	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF009201	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
60.	MERCURIUSSTRAAT 30	Mercuriusstraat 30	1930	Zaventem (Nossegem)	Pleine propriété	COF009401	
61.	MOMMAERTSLAAN 16	Mommaertsiaan 16	1831	Machelen (Diegem)	Superficie	COF007204	Le tréfonds est détenu par LS OFFICES

62.	MOMMAERTSLAAN 18	Mommaertsiaan 18	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007205	
63.	MOMMAERTSLAAN 20	Mommaertsiaan 20	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007203	
64.	MOMMAERTSLAAN 22	Mommaertsiaan 22	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007202	
65.	MOMMAERTSLAAN PARKINGS	Mommaertsiaan 16-22	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF007201	
66.	MONTOYER 10	Rue Montoyer 10	1000	Bruxelles	Pleine propriété	COF027201	
67.	MONTOYER 14	Rue Montoyer 14	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF009601	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
68.	MONTOYER 40	Rue Montoyer 40-44	1000	Bruxelles	Tréfonds	COF009701	Le droit d'emphytéose est détenu par un tiers
69.	NERVIENS 105	Avenue des Nerviens 105	1040	Etterbeek	Nue-propriété	COF010001	Le droit de superficie est détenu par un tiers
70.	NOORDKUSTLAAN 16 PARKINGS	Noordkustiaan 16	1702	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Pleine propriété	COF015204	
71.	NOORDKUSTLAAN 16A	Noordkustiaan 16	1702	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Pleine propriété	COF015201	
72.	NOORDKUSTLAAN 16B	Noordkustiaan 16	1702	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Pleine propriété	COF015202	
73.	NOORDKUSTLAAN 16C	Noordkustiaan 16	1702	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Pleine propriété	COF015203	
74.	OMEGA COURT PARKINGS	Rue Jules Cockx 8-10	18	Auderghem	Pleine propriété	COF021502	
75.	PAEPSEM 10	Rue Paepsem 10	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008904	
76.	PAEPSEM 16	Rue Paepsem 16	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008903	
77.	PAEPSEM 18	Rue Paepsem 18	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008901	
78.	PAEPSEM 20	Rue Paepsem 20	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008906	
79.	PAEPSEM 22	Rue Paepsem 22	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008902	
80.	PAEPSEM 8	Rue Paepsem 8	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008905	
81.	PAEPSEM PARKINGS	Rue Paepsem 8-22	1070	Anderlecht	Pleine propriété	COF008907	
82.	PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	Prins Boudewijniaan 41	2650	Edegem	Pleine propriété	COF007701	
83.	PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	Prins Boudewijniaan 43	2650	Edegem	Pleine propriété	COF007802	

84.	QUINTEN	Uitbreidingstraat 60-62	2600	Antwerpen (Berchem)	Tréfonds	COF007901	Le droit d'emphytéose est détenu par un
85.	REGENT	Uitbreidingstraat 42-46	2600	Antwerpen (Berchem)	Tréfonds	COF008101	Le droit d'emphytéose est détenu par un
86.	ROYAL HOUSE	Coremansstraat 34	2600	Antwerpen (Berchem)	Tréfonds	COF008301	Le droit d'emphytéose est détenu par un
87.	SAINT-LAMBERT 14	Rue Saint-Lambert 14	1200	Woluwe-Saint-Lambert	Pleine propriété	COF008501	
88.	SCIENCE 41	Rue de la Science 41	1040	Bruxelles	Pleine propriété	COF027401	
89.	SOUVERAIN 36	Boulevard du Souverain 36	1170	Watermael-Boitsfort	Pleine propriété	COF013101	
90.	STATIONSSTRAAT 100 - MECHELEN	Stationsstraat 100	2800	Mechelen	Pleine propriété	COF013205	
91.	STATIONSSTRAAT 102-108 - MECHELEN	Stationsstraat 102-108	2800	Mechelen	Pleine propriété	COF013204	
92.	STATIONSSTRAAT 110 - MECHELEN	Stationsstraat 110	2800	Mechelen	Pleine propriété	COF013201	
93.	STATIONSSTRAAT 120 - MECHELEN	Stationsstraat 120	2800	Mechelen	Pleine propriété	COF013203	
94.	STATIONSSTRAAT PARKINGS - MECHELEN	Stationsstraat 100-110	2800	Mechelen	Pleine propriété	COF013202	
95.	TERVUREN 270-272	Avenue de Tervuren 270-272	1150	Woluwe-Saint-Pierre	Pleine propriété	COF013401	
96.	TRÔNE 98	Rue du Trône 98	1050	Ixelles	Pleine propriété	COF013601	
97.	UITBREIDINGSTRAAT 10-16	Uitbreidingstraat 10-16	2600	Antwerpen (Berchem)	Tréfonds	COF013801	Le droit d'emphytéose est détenu par un
98.	UITBREIDINGSTRAAT 2-8	Uitbreidingstraat 2-8	2600	Antwerpen (Berchem)	Tréfonds	COF013901	Le droit d'emphytéose est détenu par un
99.	VELDKANT 35	Veldkant 35	2550	Kontich	Pleine propriété	COF014101	
100.	WOLUWE 34 ONA	Boulevard de la Woluwe 34	1200	Woluwe-Saint-Lambert	Tréfonds	COF026601	Le droit d'emphytéose est détenu par un
101.	WOLUWE 58	Boulevard de la Woluwe 58	1200	Woluwe-Saint-Lambert	Pleine propriété	COF011201	
102.	WOLUWE 62	Boulevard de la Woluwe 62	1200	Woluwe-Saint-Lambert	Pleine propriété	COF011301	
103.	WOLUWEDAL 26	Woluwedal 26	1932	Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe)	Tréfonds	COF011402	Le droit d'emphytéose est détenu par un
104.	WOLUWEDAL 30	Woluwedal 30	1932	Zaventem (Sint-Stevens-Woluwe)	Tréfonds	COF011401	Le droit d'emphytéose est détenu par un

105.	WOLUWELAAN 151	Woluwelaan 151	1831	Machelen (Diegem)	Pleine propriété	COF011601	
------	----------------	----------------	------	----------------------	---------------------	-----------	--

Annexe 2 – Bilan pro forma au 30 septembre 2021

(En millions d'euros)	COFINIMMO SA/NV SIR		BESTONE SQUARE (qui sera renommée « COFINIMMO OFFICES » après l'apport) SA/NV SIR	
	Pré apport	Post apport	Pré apport	Post apport
	30 septembre 2021	30 septembre 2021	30 septembre 2021	30 septembre 2021
Actifs non courants	5.737	5.175	2	1.352
Immeubles de placement	2.539	1.410		1.129
Actifs financiers non courants (compris dans calcul taux d'endettement)	3.197	3.766	2	221
Actifs financiers non courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	1	0		1
Actifs courants	152	35	0	117
Actifs détenus en vue de la vente	80	0		80
Autres actifs courants	71	35		37
TOTAL ACTIF	5.888	5.210	2	1.469
	COFINIMMO SA/NV SIR		BESTONE SQUARE (qui sera renommée « COFINIMMO OFFICES » après l'apport) SA/NV SIR	
	Pré apport	Post apport	Pré apport	Post apport
	30 septembre 2021	30 septembre 2021	30 septembre 2021	30 septembre 2021
Capitaux propres	3.140	3.140	2	790
Capitaux propres	3.140	3.140	2	790
Passifs non courants	1.560	995	0	565
Dettes financières non courantes	1.458	899		559
Autres passifs non courants (compris dans calcul taux d'endettement)	0	0		0
Autres passifs non courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	102	96		6
Passifs courants	1.188	1.074	0	114
Autres passifs courants (compris dans calcul taux d'endettement)	1.168	1.068	0	100
Autres passifs courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	21	7		14
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	5.888	5.210	2	1.469
Taux d'endettement	44,6%	37,8%	1,3%	44,9%

Annexe 3 – Lettre de confirmation des experts



Conseil d'Administration de Cofinimmo sa/nv
58, Boulevard de la Woluwe
1200 Bruxelles

Bruxelles le 26 10 2021

Mesdames, Messieurs,

Cushman & Wakefield ("C&W"), Jones Lang Lasalle ("JLL") et PwC Enterprise Advisory cvba/scrl ("PwC") ont été nommés par Cofinimmo SA comme Experts Immobiliers Indépendants et évaluent séparément une partie du portefeuille de bureaux en Belgique.

C&W, JLL et PwC possèdent une connaissance approfondie du marché immobilier de bureaux ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation.

C&W, JLL et PwC évaluent une partie du portefeuille immobilier de Cofinimmo SA dans le cadre de la valorisation trimestrielle et confirment les valeurs des actifs faisant partie de l'opération concernée telle que prévue à l'article 49, paragraphes 2 à 4 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Dans ce cadre, au 30 septembre 2021 les valeurs des actifs concernés s'élèvent à :

- EUR 387.892.500 pour la valeur d'investissement et EUR 378.431.700 pour la juste valeur (frais transactionnels déduits) pour la part du patrimoine immobilier de bureaux de Cofinimmo évalué par PwC.
- EUR 373.459.700 pour la valeur d'investissement et EUR 364.350.900 pour la juste valeur (frais transactionnels déduits) pour la part du patrimoine immobilier de bureaux de Cofinimmo évalué par JLL.
- EUR 704.081.000 pour la valeur d'investissement et EUR 686.908.500 pour la juste valeur (frais transactionnels déduits) pour la part du patrimoine immobilier de bureaux de Cofinimmo évalué par C&W.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de bureaux de Cofinimmo au 30 septembre 2021 s'établit à **EUR 1.465.433.000** et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à **EUR 1.429.691.000**.

Sur la base des informations reçues de Cofinimmo SA sur l'évolution de ces actifs et de leurs locataires depuis le 30 septembre 2021, et sur base de la situation du marché immobilier de bureau, de leurs connaissances du marché de bureau, de leurs propres analyses et calculs, C&W, JLL et PwC confirment que la situation économique générale et l'état de ces biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation à ce jour.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués,

Note explicative conditions de marché: le nouveau Coronavirus (COVID-19)

L'épidémie du COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, certains marchés immobiliers ont connu de plus faibles niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de déplacements et de voyages ainsi que des " fermetures des frontières ", appliquées à divers degrés. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de restrictions locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire. L'apparition de nouvelles épidémies importantes ou de nouvelles vagues est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre le COVID-19 continuent d'affecter l'économie et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, certains marchés immobiliers ont recommencé à être actifs à la date d'évaluation. Aussi, les volumes de transactions et autres éléments pertinents de marché reviennent à des niveaux qui donnent un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur. En conséquence, et afin d'éviter toute ambiguïté, notre évaluation n'est pas déclarée comme étant sujette à une 'clause d'incertitude matérielle' telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie du portefeuille de bureaux évaluée par C&W, C&W Belgique confirme une valeur d'investissement de 704.081.000 EUR et une juste valeur de 686.908.500 EUR.

**Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation**

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie du portefeuille de bureaux évaluée par JLL, JLL Belgique confirme une valeur d'investissement de 373.459.700 EUR et une juste valeur 364.350.900 EUR.

**Greet Hex, MRICS
JLL Director Valuation & Consulting, Belgium**

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie du portefeuille de bureaux évaluée par PwC, PwC Entreprise Advisory bv confirme une valeur d'investissement de 387.892.500 EUR et une juste valeur 378.431.700 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Représenté par Geoffroy Jonckheere*, MRICS
Partner

() Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, represented by its permanent representative, Geoffroy Jonckheere*

Annexe 4 –Rapport du Commissaire



Bestone Square SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale extraordinaire dans le cadre de l'apport en nature et de l'émission d'actions

Table de matières

1	MISSION	2
2	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	3
2.1	IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE L'APPORT	3
2.2	IDENTIFICATION DE L'APPORTEUR	3
2.3	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
3	RÉMUNÉRATION RÉELLE ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT	6
4	CONCLUSION DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE LA SOCIÉTÉ	7
4.1	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 §1 DU CSA)	7
4.2	CONCLUSION RELATIVE À L'ÉMISSION D' ACTIONS (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	7
4.3	NO FAIRNESS OPINION	7
4.4	RESPONSABILITÉ DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	8
4.5	RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE RELATIVE À L'APPORT EN NATURE ET L'ÉMISSION D' ACTIONS	8
4.6	LIMITATION À L'UTILISATION DE CE RAPPORT	9

1 Mission

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations (« CSA »), nous avons été nommés par l'organe d'administration de Bestone Square SA (« la société ») par lettre de mission du 19 octobre 2021, afin de faire rapport sur le rapport de l'organe d'administration relatif à l'apport en nature.

L'article 7:197 § 1, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations est libellé comme suit:

« 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. »

Notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni 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 »).

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 du 26 mai 2021.

L'apport en nature étant accompagné d'une émission d'actions, nous avons également été désignés conformément à l'article 7:179 du Code des sociétés et des associations afin de faire rapport sur le fait que 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 pour cette proposition.

L'article 7:179 § 1, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations est libellé comme suit:

« 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. »

2 Identification de l'opération

2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport

La société anonyme Bestone Square a été constituée le 1^{er} octobre 2020 par acte passé devant le notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 5 octobre 2020 sous le numéro 0346230.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 17 décembre 2020 par acte passé devant le notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 7 janvier 2021 sous le numéro 0301326.

Le siège social de la société a été établi à Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles.

La société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0755.538.641.

Selon le registre des actionnaires, les actionnaires sont les suivants :

Actionnaire	Nombre d'actions
Cofinimmo SA	134
Nombre total d'actions	134

L'actionnaire fait partie du groupe Cofinimmo auquel appartient également la société Bestone Square SA.

2.2 Identification de l'apporteur

Cofinimmo SA, dont le siège social est établi à Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0426.184.049, constituée le 29 décembre 1983 par acte passé devant le notaire Nerincx, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 janvier 1984 sous le numéro 891-11, modifié dernièrement par acte passé devant le notaire Tim Carnewal à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 5 juillet 2021 sous le numéro 0079780.

2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, reçu à la date du 26 octobre 2021, il est proposé d'augmenter le capital par un apport en nature de 385 058 527,86 EUR pour porter le capital de 1 619 213,04 EUR à 386 677 740,90 EUR, et de créer une prime d'émission de 403 428 285,65 EUR.

Le capital actuel s'élève à 1 619 213,04 EUR et est représenté par 134 actions nominatives, d'une valeur au pair comptable de 1/134 du capital.

Le contexte de l'opération est exposé comme suit dans le rapport spécial :

« Cofinimmo SA a constitué la société Bestone Square SA le 1^{er} octobre 2020, dans l'objectif de lui apporter l'entièreté de sa branche d'activité « Immobilier de bureaux », qui constituent une branche d'activité au sens de l'article 12:10 du Code des sociétés et des associations. L'apport par Cofinimmo SA de la branche d'activité comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à celle-ci et énumérés en annexe 1 du rapport spécial préparé par l'organe d'administration de la société. »

Bestone Square SA a adopté le statut de société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge (« SIRI »).

Conformément aux dispositions de l'article 3:57 de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, les actifs, passifs, droits et engagements, formant la branche d'activité apportée par Cofinimmo SA, sont portés dans les comptes de Bestone Square SA à la valeur pour laquelle ils étaient inscrits, à la date de l'apport, dans les états financiers de Cofinimmo SA arrêtés au 30 septembre 2021.

Les actifs et passifs de Cofinimmo SA qui seront apportés à Bestone Square SA peuvent être résumés comme suit:

Actif	30.09.2021
Actifs non courants	1 350
Immeubles de placement	1 129
Actifs financiers non courants (compris dans calcul taux d'endettement)	220
Actifs financiers non courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	1
Actifs courants	117
Actifs détenus en vue de la vente	80
Autres actifs courants	37
Total de l'actif	1 467

Passif	30.09.2021
Capitaux propres	788
Capitaux propres	788
Passifs non courants	565
Dettes financières non courantes	559
Autres passifs non courants (compris dans calcul taux d'endettement)	0
Autres passifs non courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	6
Passifs courants	114
Autres passifs courants (compris dans calcul taux d'endettement)	100
Autres passifs courants (non compris dans calcul taux d'endettement)	14
Total du passif	1 467

L'organe d'administration de la société bénéficiaire de l'apport est d'avis que cet apport en nature présente un intérêt pour la société car « *l'apport de la Branche d'Activité permettra au groupe Cofinimmo de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement. Avec la filialisation de sa branche d'activité « Immobilier de bureaux », le groupe Cofinimmo permettra à la Société d'ouvrir, à terme, son capital à un ou plusieurs partenaires qui permettront à la Société de gérer et de développer de manière autonome cette branche d'activité dans un marché concurrentiel. Etant donné la consistance et l'importance des actifs, passifs, droits et engagements formant la Branche d'Activité, la Société sera en mesure de fonctionner de manière autonome. Le conseil d'administration estime dès lors que l'apport en nature envisagé est dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise, car il lui permettra d'assurer seule le développement ultérieur de ses activités.* »

L'organe d'administration indique que, en échange de l'apport en nature, la société émettra 31 866 000 nouvelles actions nominatives et sans désignation de valeur nominale.

3 Rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport

Préalablement à l'opération d'apport de branche d'activité, il sera proposé à l'Assemblée Générale de diviser le nombre d'actions existantes de la société Bestone Square SA par 1 000.

En rémunération de l'apport en nature de 788 486 813,51 EUR décrit précédemment, il sera proposé de distribuer à Cofinimmo SA 31 866 000 nouvelles actions émises au pair comptable existant des actions de Bestone Square SA (le solde de la valeur de l'apport étant enregistré dans un poste de prime d'émission librement distribuable). Ces actions, nominatives et sans désignation de valeur nominale, participeront aux résultats de la société à partir du 1^{er} janvier 2021 en jouissant des mêmes droits que les actions existantes et en circulation à la date de l'apport.

Actif net : 788 486 813,51 EUR

Pair comptable par action de la société Bestone Square SA, après division:

$$\frac{1\,619\,213,04}{134\,000} = 12,08368 \text{ EUR (arrondi)}$$

Le conseil d'administration propose qu'une partie du montant représentant la valeur de l'apport de la branche d'activité soit enregistrée dans un compte distinct de prime d'émission disponible. La répartition proposée entre le capital et la prime d'émission disponible est d'environ du 50%/50%, soit respectivement une augmentation de capital de 385 058 527,86 et une prime d'émission de 403 428 285,65 EUR.

Par conséquent, le nombre de nouvelles actions s'élève à :

$$\frac{385\,058\,527,86}{12,08368} = 31\,866\,000 \text{ nouvelles actions (arrondi)}$$

L'apport prévu peut donc se résumer de la façon suivante :

En euro	Situation avant l'apport	Apport	Situation après l'apport
Capital	1 619 213,04	385 058 527,86	386 677 740,90
Primes d'émission		403 428 285,65	403 428 285,65
Réserves	- 9 000		-9 000
Résultat reporté	- 2 000		- 2000
Capitaux propres	1 608 213,04	788 486 813,51	790 095 026,55
Nombre d'actions ¹	134 000	31 866 000	32 000 000
Pair comptable par action (en euro arrondi)	12,08368	12,08368	12,08368
Valeur comptable par action (en euro - arrondi)	12,00	24,74	24,69

¹ Opération préalable de division par 1 000 du nombre d'actions existantes de la société Bestone Square SA

4 Conclusion du commissaire à l'assemblée générale extraordinaire de la société

Conformément aux articles 7:197 § 1 et 7:179 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre conclusion à l'assemblée générale extraordinaire de Bestone Square SA (« la société ») dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 19 octobre 2021.

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 ».

4.1 Conclusion relative à l'apport en nature (en vertu de l'article 7:197 §1 du CSA)

Conformément à l'article 7:197 §1 du Code des sociétés et des associations, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial de l'organe d'administration à la date du 26 octobre 2021 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter;
- l'évaluation adoptée;
- le mode d'évaluation appliqué à cet effet.

Nous concluons également que le mode d'évaluation appliqué pour l'apport en nature conduit à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

Le mode d'évaluation appliqué se justifie par le fait que Cofinimmo SA est à la fois l'apporteur de la branche d'activité et l'actionnaire unique de Bestone Square SA, de sorte que le nombre d'actions nouvelles émises en contrepartie de l'apport de la branche d'activité est indifférent.

La rémunération réelle consiste en 31 866 000 actions de la société Bestone Square SA, sans mention de valeur nominale. Les nouvelles actions auront les mêmes droits et avantages que les actions existantes et en circulation à la date de l'apport. Les nouvelles actions participeront dans les bénéfices de Bestone Square SA à partir du 1^{er} janvier 2021 et entreront dès lors en considération pour l'attribution de dividendes dès la date de son émission.

4.2 Conclusion relative à l'émission d'actions (en vertu de l'article 7:179 § 1 du CSA)

Sur la base de notre évaluation des données financières et comptables contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes, dans tous leurs aspects significatifs, pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter pour cette proposition.

4.3 No fairness opinion

Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

4.4 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'apport en nature et l'émission d'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 ;
- de la justification du prix d'émission ; et
- de la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

4.5 Responsabilité du commissaire relative à l'apport en nature et l'émission d'actions

Le commissaire est responsable :

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

Le commissaire est également responsable de formuler une conclusion sur le fait de savoir si les données financières et comptables contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter pour cette proposition.

4.6 Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi uniquement en vertu des articles 7:197 et 7:179 du Code des sociétés et des associations. Il est destiné à l'usage exclusif des actionnaires de la société dans le cadre de l'apport en nature présenté aux actionnaires et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek

Annexe au rapport :

Projet de rapport de l'organe d'administration - RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI
CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179 ET 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited