

# Vastgoedbevak Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris aangaande  
het voorstel tot fusie door overneming  
van Epris NV door Vastgoedbevak  
Cofinimmo NV**

**9 december 2011**

Inhoud	Blz.
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>4</b>
2.1. COFINIMMO NV (OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP)	4
2.2. EPRIS NV (OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP)	5
<b>3. IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING</b>	<b>6</b>
<b>4. BEPALING VAN DE RUILVERHOUDING</b>	<b>7</b>
4.1. KEUZE VAN DE CRITERIA	7
4.1.1. <i>Intrinsieke waarde</i>	7
4.1.2. <i>Beurswaarde</i>	7
4.1.3. <i>Rendementswaarde</i>	7
4.2. ELEMENTEN WAARMEE REKENING WORDT GEHOUDEN BIJ DE BEREKENING VAN DE RUILVERHOUDING	8
4.2.1. <i>Beurswaarde van het gewone aandeel van de onvernemende vennootschap: Cofinimmo NV</i>	8
4.2.2. <i>Intrinsieke waarde van het gewone aandeel van de overgenomen vennootschap: Epris NV</i>	9
4.3. BEPALING VAN DE VOORGESTELDE RUILVERHOUDING	10
4.4. UITGEVOERDE CONTROLES	11
<b>5. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM</b>	<b>11</b>
<b>6. BESLUIT</b>	<b>12</b>

## 1. INLEIDING

Overeenkomstig artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen en in onze hoedanigheid van Commissaris werden wij verzocht door de raad van bestuur van de vennootschap Cofinimmo NV, om verslag uit te brengen over het voorstel tot fusie door overneming van 27 oktober 2011, door de vennootschap Cofinimmo NV, de overnemende vennootschap, van de vennootschap Epris NV, de overgenomen vennootschap.

Het fusievoorstel werd op 27 oktober 2011 neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de bij de verrichting betrokken vennootschappen heeft ons in staat gesteld ons een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de waarderingsgrondslag liggen. De andere financiële inlichtingen die in het fusievoorstel zijn opgenomen, werden door ons onderzocht.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgesteld voor gebruik door de aandeelhouders van Cofinimmo NV in het kader van de geplande fusie door overneming zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

## 2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN

### 2.1. Cofinimmo NV (overnemende vennootschap)

De naamloze vennootschap en vastgoedbevak naar Belgisch recht "Cofinimmo", heeft haar maatschappelijke zetel te Woluwedal 58, 1200 Brussel. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0426.184.049.

Het geplaatste kapitaal van de vennootschap bedraagt 817.049.113,33 EUR vertegenwoordigd door 15.246.695 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, en werd volledig volstort. Er bestaan 13.998.533 gewone aandelen, 561.727 bevoorrechte aandelen "P1" en 686.435 bevoorrechte aandelen "P2". De cijfers met betrekking tot het kapitaal en de aandelen houden rekening met de conversie van 439 bevoorrechte aandelen van het 3<sup>e</sup> kwartaal alsook met de conversie van 47 converteerbare obligaties die vóór half november per notariële akte zullen vastgesteld worden.

Het doel van de vennootschap Cofinimmo NV luidt als volgt:

*"De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.*

*Bijgevolg bestaat haar **hoofdactiviteit** erin te beleggen in vastgoed, zoals gedefinieerd door de vastgoedbevakwetgeving ('vastgoed'), dit wil zeggen, in:*

- *de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- *de aandelen of deelbewijzen met stemrecht, uitgegeven door vastgoedvennootschappen, en de aandelen van institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat er een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend;*
- *de optierechten op onroerende goederen;*
- *de deelbewijzen van andere buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, onder de omstandigheden voorzien in de vastgoedbevakwetgeving;*
- *vastgoedcertificaten;*
- *de rechten die voortvloeien uit de contracten die één of meer goederen in leasing geven aan de vennootschap of die andere analoge gebruiksrechten verlenen.*

*Aldus mag de vennootschap alle verrichtingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het brengen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, zij mag zich ook inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins en, meer in het algemeen, alle verrichtingen ondernemen die rechtsreeks of onrechtsreeks betrekking hebben op haar doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar.*

*De vennootschap mag als **bijkomende of tijdelijke activiteit** beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen zullen zodanig gediversifieerd zijn dat een geschikte spreiding van het risico is gewaarborgd. De vennootschap mag liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag bovendien afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover die laatste er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken en met uitsluiting van gelijk welke verrichting van speculatieve aard. De vennootschap en haar dochterondernemingen mogen één of meer gebouwen in leasing geven. Een activiteit van leasing met aankoopoptie van de gebouwen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend). De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de beperkingen waarin de vastgoedbevakwetgeving en gelijk welke andere toepasselijke wetgeving voor-zien."*

## 2.2. Epris NV (overgenomen vennootschap)

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht "Epris" heeft haar maatschappelijke zetel te Woluwedal 58, 1200 Brussel. Het ondernemingsnummer van deze vennootschap is 0458.706.961.

Het geplaatste kapitaal van de vennootschap bedraagt 61.973,38 EUR vertegenwoordigd door 300 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, en werd volledig volstort. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan bijzonder rechten werden toegekend.

De aandeelhouders van de vennootschap Epris NV zijn Leopold Square NV (294 aandelen), een vennootschap naar Belgisch recht, en Cofinimmo NV (6 aandelen), een vennootschap naar Belgisch recht. Epris NV behoort tot de Cofinimmo groep.

Het doel van de vennootschap Epris NV luidt als volgt:

*"La société a pour objet principal le placement collectif en biens immobiliers.*

*En conséquence, à titre principal, la société investit en biens immobiliers, tels que définis par la législation sicafi (les « biens immobiliers »), à savoir :*

- *les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières et les actions de sicafi institutionnelles, à condition qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur ces sociétés;*
- *les actions de sicafi publiques;*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, dans les circonstances prévues par la législation sicafi;*
- *les certificats immobiliers;*
- *les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues.*

*La société peut à ce titre procéder à toutes opérations ayant trait à des biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel.*

*A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières . Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. La société peut détenir des liquidités, 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 de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.*

*La société et ses filiales peuvent donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de 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 (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).*

*La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la législation sicafi et toute autre législation applicable."*

### **3. IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING**

Conform de bepalingen van artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen, werd een bijzonder verslag opgesteld door de raad van bestuur van Cofinimmo NV, waarbij aan de buitengewone algemene vergadering zal worden voorgesteld om over te gaan tot een fusie door overneming van de vennootschap Epris NV door de vennootschap Cofinimmo NV.

De buitengewone algemene vergadering die zich over het fusievoorstel moet uitspreken is voorzien op 9 december 2011 of, in geval het vereiste aanwezigheidsquorum van 50% niet behaald wordt, op datum van de tweede vergadering, zijnde 27 december 2011. De notariële akte aangaande deze fusie zal verleden worden voor Meester Marcelis, notaris te Brussel.

Indien het neergelegde fusievoorstel wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo NV van 9 december 2011 of, in voorkomend geval, door die van de tweede vergadering van 27 december 2011 en door de buitengewone algemene vergadering van Epris NV van 9 december 2011, houdt Epris NV van rechtswege op te bestaan enkel en alleen door de genomen beslissing. De totaliteit van haar vermogen, activa en passiva, wordt dan zonder uitzondering overgedragen aan Cofinimmo NV. De aandeelhouders van Epris NV zullen automatisch aandeelhouders van Cofinimmo NV worden.

Zoals voorzien in het fusievoorstel, zal deze fusie geen retroactieve uitwerking krijgen zodat de handelingen van de overgenomen vennootschap geacht worden boekhoudkundig verricht te zijn voor rekening van Cofinimmo NV vanaf 9 december 2011 of, in voorkomend geval, vanaf de datum van de houding van de tweede vergadering, zijnde 27 december 2011.

## 4. BEPALING VAN DE RUILVERHOUDING

De fusie van de twee vennootschappen zal plaatsvinden door de uitgifte van 153.828 nieuwe gewone aandelen van Cofinimmo NV. De uitgifte van deze aandelen heeft tot doel de 294 aandelen van Epris NV die niet in het bezit zijn van Cofinimmo NV te vergoeden op datum van de fusie.

In toepassing van artikel 703 §2 van het Wetboek van Vennootschappen, zullen geen aandelen uitgegeven worden door Cofinimmo NV voor de aandelen die zij rechtstreeks bezit. Die aandelen zullen vernietigd worden op het moment van de fusie.

De berekeningsmethode voor de ruilverhouding is verder uitgelegd in paragraaf 4 van het fusievoorstel, uitgewerkt door de raad van bestuur van Cofinimmo NV en door de raad van bestuur van Epris NV. Die paragraaf wordt hierna gedeeltelijk weergegeven.

### 4.1. Keuze van de criteria

Bij het bepalen van de ruilverhouding tussen de aandelen van Cofinimmo NV en de aandelen van Epris NV werd het gebruik van de klassieke criteria onderzocht.

#### 4.1.1. INTRINSIEKE WAARDE

De waardering van de intrinsieke waarde van de vennootschappen lijkt een waarderingscriterium dat bijzonder goed geschikt is voor de waardering van vastgoedvermogensvennootschappen.

De activa van deze vennootschappen zijn immers nagenoeg uitsluitend samengesteld uit gebouwen waarvan de waarde door onafhankelijke experts op dezelfde datum kan worden bepaald. Deze expertisewaarde is de marktwaarde van de gebouwen, rekening houdend met de verschillende parameters terzake waaronder de ligging, de kwaliteit van de huurders en de bestaande huurcontracten, de huurwaarborg, de vergelijking tussen de inkomsten van gebouwen van dezelfde kwaliteit en hun ligging, alsook de technische kwaliteit van het gebouw.

Deze expertisewaarde houdt dus eveneens rekening met de inkomstengenererende capaciteit van het gebouw, met andere woorden, met zijn rendementswaarde.

Om de netto-actiefwaarde van de aandelen te bepalen, moeten naast de waarde van de gebouwen ook het schuldenniveau van elk van de vennootschappen en de belastinglatenties eigen aan Epris NV worden bepaald (Cofinimmo NV is door haar eigen fiscaal stelsel als vastgoedbevak vrijgesteld van belastingen op meerwaarden).

#### 4.1.2. BEURSWAARDE

De beurswaarde wordt berekend op basis van een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van de goedkeuring van dit voorstel, namelijk het gemiddelde van de slotkoers van het gewone aandeel Cofinimmo NV op Euronext Brussels voor elke noteringsdag tussen de periode van 27 september 2011 tot en met 26 oktober 2011.

#### 4.1.3. RENDEMENTSWAARDE

Het gebruik van het rendementscriterium lijkt overbodig omdat de expertisewaarden die gebruikt worden bij de berekening van de intrinsieke waarde, een waardering bevatten over de rendementswaarde van de gebouwen. Een raming van de toekomstige inkomsten van de twee vennootschappen zal noodzakelijkerwijze gebaseerd zijn op dezelfde gegevens (huur) als de gegevens die werden gebruikt bij het bepalen van de waarde van de gebouwen.



## 4.2. Elementen waarmee rekening wordt gehouden bij de berekening van de ruilverhouding

Het fusievoorstel stelt voor om de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap te vergoeden volgens een ruilverhouding die enerzijds de intrinsieke waarde op 30 september 2011 van Epris NV en anderzijds de beurswaarde van het gewone aandeel Cofinimmo NV berekend op basis van een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van de goedkeuring van dit fusievoorstel, namelijk de periode van 27 september 2011 tot en met 26 oktober 2011, en rekening houdt met nieuwe uit te geven aandelen van Cofinimmo NV.

De verslagen respectievelijk opgesteld door de raad van bestuur van Cofinimmo NV en door de raad van bestuur van Epris NV lichten toe in hun paragraaf 4.2.1: *"Tijdens vorige transacties heeft Cofinimmo om de ruilverhouding vast te stellen rekening gehouden met de hoogste waarde tussen (i) de intrinsieke waarde van het aandeel van Cofinimmo en (ii) de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van neerlegging van het fusievoorstel. Rekening houdend met het belangrijke verschil tussen de intrinsieke waarde van het aandeel Cofinimmo en de beurswaarde van dit aandeel, heeft de raad van bestuur besloten om de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van neerlegging van het fusievoorstel, te gebruiken als evaluatiecriterium. Rekening houdend met de actuele financiële situatie, is de inbreng van nieuwe eigen middelen heel belangrijk voor onze vennootschap. In transacties met derden is het momenteel ondenkbaar om investeerders aan te trekken aan de intrinsieke waarde van het aandeel. De transacties zouden in het beste geval gebeuren aan beurskoers. Het "arms-length"-principe wil dat wij dezelfde redenering volgen voor interne transacties."*

### 4.2.1. BEURSWAARDE VAN HET GEWONE AANDEEL VAN DE ONVERNEMENDE VENNOOTSCHAP: COFINIMMO NV

Deze beurswaarde van het gewone aandeel Cofinimmo NV is berekend als gemiddelde van de beurskoers tijdens een referentieperiode van 30 dagen die onmiddellijk voorafgaat aan de datum van de goedkeuring van dit voorstel, naar analogie met artikel 13 § 3 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 over vastgoedbevaks. Dit gemiddelde is dus dat van de slotnoteringen van het gewone aandeel Cofinimmo NV op Euronext Brussels voor elke noteringsdag tussen de periode van 27 september tot en met 26 oktober 2011.

Gemiddelde slotbeurskoers van het gewone aandeel van Cofinimmo NV van 27 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 op Euronext Brussels	89,01 EUR
---	-----------



#### 4.2.2. INTRINSIEKE WAARDE VAN HET GEWONE AANDEEL VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP: EPRIS NV

De intrinsieke waarde van het aandeel van de overgenomen vennootschap Epris NV is berekend op basis van de tussentijdse situatie op 30 september 2011.

<b>Intrinsieke waarde</b>	
Boekhoudkundig eigen vermogen op 30 september 2011	1.006.005,35
Latente meerwaarde op gebouwen op 30 september 2011	15.743.540,75
Belastingslatentie	-2.399.960,04
Transactiekosten en andere correcties*	-377.899,04
Boekhoudkundig gecorrigeerd eigen vermogen op 30 september 2011	13.971.687,02
Te vergoeden eigen vermogen	13.692.253,29
Aantal gewone aandelen in omloop	300
Waarde van het aandeel (in EUR)	46.572,29
<b>Berekening van de belastinglatenties op 30 september 2011</b>	
Geraamde investeringswaarde van de gebouwen	21.647.000,00
Netto handelswaarde	19.679.090,91
Boekhoudkundige waarde van de gebouwen	5.606.141,05
Belastbare meerwaarden	14.072.949,86
Belastbaar totaal**	14.121.565,37
Belastinglatentie tegen 16,995 % voor de overgenomen vennootschap	2.399.960,04
<p>* De verkoop van een gebouw is in principe onderworpen aan transactiekosten betaalbaar aan de overheid. Het bedrag van de vergoeding hangt onder meer af van de wijze van overdracht, van de aard van de koper en van de ligging, gegevens die enkel bekend worden op het moment van verkoop. De analyse van de gerealiseerde verkopen op de Belgische markt gedurende de jaren 2003 tot en met 2005 toont een gemiddeld percentage van transactiekosten ten belope van 2,5%. De realisatiewaarde van gebouwen met een waarde groter dan 2.500.000 EUR stemt overeen met de marktwaarde zoals gedefinieerd door IAS/IFRS. Deze wordt verkregen door de investeringswaarde te verminderen met de transactiekosten ten belope van 2,5%.</p> <p>** Stemt overeen met de belastbare meerwaarde gecorrigeerd door de afschrijvingen op het gebouw voor de periode van 30.09.2011 tot 27.12.2011, datum van de van de tweede algemene vergadering die zich moet uitspreken over de fusie.</p>	

De gebouwen aangehouden door Epris NV werden geschat door de heren Philippe Winssinger en Benoît Forgeur, die optreden voor rekening van de naamloze vennootschap Winssinger & Associés. Voor bovenstaande berekening werd de expertisewaarde in rekening genomen.

### 4.3. Bepaling van de voorgestelde ruilverhouding

Zoals omschreven in het fusievoorstel, zal de fusie door overname van de twee vennootschappen plaatsvinden via de uitgifte van nieuwe aandelen door Cofinimmo NV. Deze nieuwe aandelen hebben als doel om de aandelen van de overgenomen vennootschap Epris NV die in handen zijn van de huidige aandeelhouders, Leopold Square NV en Cofinimmo NV, te vergoeden.

Op datum van dit verslag, wordt het vermogen van Epris NV vertegenwoordigd door 300 aandelen, waarvan 6 direct in bezit zijn van Cofinimmo NV.

Tijdens de fusie door overname van Epris NV door Cofinimmo NV, mag Cofinimmo NV enkel nieuwe aandelen uitgeven voor het deel van de activa van Epris NV dat vertegenwoordigd wordt door aandelen van Epris NV die niet in het bezit zijn van Cofinimmo NV.

De ruilverhouding, berekend door de raden van bestuur van beide vennootschappen, wordt in paragraaf 5.5 van het fusievoorstel toegelicht. Deze paragraaf is gedeeltelijk hieronder overgenomen.

	<b>Epris NV</b>
Aantal aandelen	300
Waarde van het aandeel (in EUR) op basis van de intrinsieke waarde	46.572,29
	<b>Cofinimmo NV</b>
Beurswaarde van het gewone aandeel (in EUR)	89,01
<b>Ruilverhouding</b>	<b>523,225</b>
<b>Aantal aandelen Epris NV niet in bezit van Cofinimmo NV</b>	<b>294</b>
<b>Aantal uit te geven gewone aandelen Cofinimmo NV (afgerond) bij de fusie</b>	<b>153.828</b>

De voorgestelde ruilverhouding bedraagt 523,225 aandelen van Cofinimmo NV in ruil voor 1 aandeel van Epris NV.

Door het voorstel om de ruilverhouding vast te leggen voor de aandelen van Epris NV zoals hierboven aangegeven, respecteren de raden van bestuur de rechten en belangen van zowel de aandeelhouders van Epris NV als de aandeelhouders van Cofinimmo NV.

Men zal dus aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap Epris NV als totale vergoeding voor deze fusie 153.828 aandelen van de overnemende vennootschap Cofinimmo NV toekennen, in ruil voor 294 bestaande aandelen van Epris NV. Het aantal uit te geven aandelen werd afgerond om de betaling van een oplegsom te vermijden.

De nieuwe aandelen van Cofinimmo NV toegekend aan de aandeelhouders van Epris NV, de overgenomen vennootschap, zullen dezelfde rechten hebben als de gewone aandelen van Cofinimmo NV. Het aan de nieuwe aandelen gehechte stemrecht zal identiek zijn met het stemrecht gehecht aan de bestaande aandelen.

Cofinimmo NV vertrouwt geen uitzonderlijke rechten toe aan de aandeelhouders van Epris NV. De geruilde aandelen geven elk recht op één stem en geven recht op dividend om vanaf 1 januari 2011 deel te nemen in de boekhoudkundige winst van Cofinimmo NV.

De ruilverhouding werd dus berekend op basis van de beurswaarde van Cofinimmo NV. Omwille van transparantie, vermeldt het verslag van de raad van bestuur het verschil tussen de actuele situatie en die waar de uitgifteprijs zou berekend zijn op de basis van de netto intrinsieke waarde van het aandeel van Cofinimmo NV. Deze paragraaf is hieronder overgenomen.

*“Voor de volledige informatie van de aandeelhouders, wordt gepreciseerd dat indien er voor de ruilverhouding rekening zou worden gehouden met de intrinsieke waarde van het aandeel van Cofinimmo op 30 september 2011, zijnde 95,20 EUR, dan zou de ruilverhouding 489,205 zijn geweest en het aantal gecreëerde aandelen 143.827 bedragen in plaats van 153.828 in huidig gekozen optie.”*

In dit geval gaat het om een volledige intra-groepstransactie waarin geen nieuwe aandelen worden toegekend aan derden buiten de groep.

#### 4.4. Uitgevoerde controles

In het kader van deze opdracht, deden wij beroep op ons beperkt nazicht van de financiële staten op 30 september 2011 van de vennootschappen Cofinimmo NV en Epris NV, evenals op onze uitgevoerde werkzaamheden op de interne controle in verband met ons mandaat. Onze controles brachten geen significante correcties aan het licht die zouden moeten worden opgenomen in de tussentijdse financiële staten van 30 september 2011.

#### 5. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 30 september 2011, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt voor het bepalen van de ruilverhouding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de voorgestelde ruilverhouding.

## 6. BESLUIT

Op basis van onze controles, uitgevoerd conform de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de fusie van vennootschappen, verklaren wij het volgende:

- De ruilverhouding van 153.828 nieuwe gewone aandelen van Cofinimmo NV zonder nominale waarde in ruil voor 294 aandelen van Epris NV is in de gegeven omstandigheden van een volledige intra-groepstransactie redelijk;
- De weerhouden waarderingmethode, zijnde de intrinsieke waarde van de aandelen op 30 september 2011 (46.572,29 EUR per aandeel) van de overgenomen vennootschap Epris NV enerzijds en de beurswaarde van de gewone aandelen (89,01 EUR per aandeel) van de overnemende vennootschap Cofinimmo NV anderzijds is in de gegeven omstandigheden van een volledige intra-groepstransactie passend en verantwoord.

Diegem, 31 oktober 2011

De commissaris



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen