



Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris inzake de kapitaalverhoging door inbreng in natura

Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	3
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGGENIETENDE VENNOOTSCHAP	3
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGERS	3
2.3	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	4
3	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING VAN DE INBRENG	6
4	CONCLUSIE VAN DE COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP	8
4.1	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	8
4.2	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN AANDELEN (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 § 1 VAN HET WVV)	8
4.3	NO FAIRNESS OPINION	8
4.4	ANDERE PUNTEN	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.5	VERANTWOODELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGaan BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	9
4.6	VERANTWOODELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	9
4.7	BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN DIT VERSLAG	9

1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”), werden wij in de opdrachtbrief van 9 mei 2023 aangesteld door het bestuursorgaan van Cofinimmo NV (“de vennootschap”), teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Artikel 7:197 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

“De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebeoordelingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.”

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (“no fairness opinion”).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij conform artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens aangesteld om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur, handelend binnen de machtigingen van het toegestaan kapitaal, die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Artikel 7:179 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

“De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.”

2 Identificatie van de verrichting

2.1 Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De naamloze vennootschap Cofinimmo is een Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch Publiek recht.

De naamloze vennootschap Cofinimmo werd opgericht bij akte verleden voor Meester Nerinx, notaris te Brussel op 29 december 1983. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 januari 1984 onder het nummer 891-11.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 22 december 2022 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 11 januari 2023.

De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te Woluwedal 58, 1200 Brussel en is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het ondernemingsnummer 0426.184.049.

Volgens de kennisgevingen die de vennootschap momenteel heeft ontvangen de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Deelnemingen
BlackRock, Inc.	6,56 %
Groep Cofinimmo	0,08 %
Andere <5%	93,36 %
Totaal	32 877 729

2.2 Identificatie van de inbrengers

De raad van bestuur heeft besloten aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders een bestemming van de winst voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 voor te stellen waarbij een bruto dividend van 6,20 EUR per aandeel wordt toegekend aan de aandeelhouders, wat resulteert in een netto dividend van 4,34 EUR (6,20 EUR – 30 % zijnde het tarief van de roerende voorheffing).

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling door de algemene vergadering van de vennootschap van 10 mei 2023, wil de raad van bestuur een optioneel karakter geven aan het dividend van het boekjaar 2022 en de aandeelhouder de volgende keuze geven, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 17 mei 2023 tot 31 mei 2023 : ofwel brengt hij zijn vordering op een netto dividend in de Vennootschap in en ontvangt hij nieuwe aandelen in ruil; ofwel ontvangt hij het dividend in speciën; ofwel kiest hij voor een combinatie van beide oplossingen. Indien de aandeelhouder geen keuze uitdrukt tijdens voormelde periode, zal het dividend in speciën uitbetaald worden vanaf 5 juni 2023.

De inbrengers zijn de aandeelhouders van de coupon nummer 38 voor het aandeel met ISIN-code BE0003593044, die die hun intentie hebben uitgesproken, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 17 mei 2023 tot 31 mei 2023, van netto dividendvorderingen in het kapitaal van de vennootschap in te brengen, in ruil voor nieuwe aandelen.

2.3 Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de vennootschap wordt er voorgesteld het kapitaal te verhogen door inbreng in natura, in het kader van het toegestaan kapitaal.

De kapitaalverhoging door inbreng in natura zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV, handelend in het kader van het toegestaan kapitaal, op 10 mei 2023.

Daartoe wil de raad van bestuur overgaan tot een kapitaalverhoging van de vennootschap in het kader van de machtiging voorzien in artikel 6.2 van de statuten, door inbreng van dividendvorderingen ten belope van maximum 142 576 825,02 EUR.

De algemene vergadering van 7 juni 2021 heeft de raad van bestuur toegestaan om nieuwe aandelen uit te geven in het kader van het toegestaan kapitaal en het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in een of meerdere keren, ten bedrage van hoogstens:

“1°) € 804 800 000,00, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 7 juni 2021, afgerond, voor kapitaalsverhogingen door inbreng in geld, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2° € 321 900 000,00, zijnde 20% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 7 juni 2021, afgerond, voor kapitaalsverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,

3° € 160 900 000,00, zijnde 10% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 7 juni 2021, afgerond, voor

a. kapitaalsverhogingen bij wijze van inbreng in natura,

b. kapitaalsverhogingen door inbreng in geld, waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht, of

c. elke andere vorm van kapitaalsverhoging,

met dien verstande (i) dat het kapitaal, in het kader van het toegestaan kapitaal, niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan € 1 287 600 000,00, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen bedoeld in punten 1°, 2°, en 3° en (ii) dat elke kapitaalverhoging overeenkomstig de GVV-wetgeving zal moeten plaatsvinden.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar met ingang van de publicatie van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 7 juni 2021 in het Belgisch staatsblad (zijnde 5 juli 2021).

De kapitaalsverhoging door inbreng in natura van de netto dividendvorderingen in het kapitaal van de Vennootschap valt onder de kapitaalsverhogingen waarvoor het dubbele plafond van 321 900 000 EUR en 1 287 600 000 EUR geldt.

Op de datum van dit verslag bedraagt het maximumbedrag waartoe de Raad van Bestuur het kapitaal mag verhogen 804.800.000,00 EUR met betrekking tot punt 1°), 294.241.045,54 EUR met betrekking tot punt 2°) en 125 203 933,79 EUR met betrekking tot punt 3°).

Tot op heden heeft de Raad van Bestuur immers van deze machtiging gebruik gemaakt in het kader van:

- door inbreng in natura op 9 mei 2022 voor een bedrag van 2 139 953,75 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van EUR 2.384.455,15),
- door inbreng in natura (keuzedividend) van 7 juni 2022 voor een bedrag van 27 658 954,46 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 28 702 987,54 EUR),
- door inbreng in natura op 15 december 2022 voor een bedrag van 11 882 362,08 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 7 049 201,46 EUR),
- door inbreng in natura op 22 december 2022 voor een bedrag van 21 673 750,38 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 12 417 087,25 EUR). ”

Op de datum van ons verslag bedraagt het maximumbedrag waartoe de raad van bestuur het kapitaal mag verhogen (804 800 000,00 EUR met betrekking tot punt 1°), 294 241 045,54 EUR met betrekking tot punt 2°) en 125 203 933,79 EUR met betrekking tot punt 3°). Het bedrag van het toegestaan kapitaal met betrekking tot punt 2 °) is dus hoger dan het maximumbedrag van de inbreng van dividendvorderingen van 142 576 825,02 EUR.

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling door de algemene vergadering van de Vennootschap van 10 mei 2023, de inbrengen bestaat uit inbrengen van dividendvorderingen in het kapitaal van Cofinimmo NV in ruil voor nieuwe aandelen.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is en motiveert dat in het ontwerp van het bijzonder verslag als volgt: *“De Raad van Bestuur is van oordeel dat de betaling van een dividend in de vorm van een optioneel dividend in het belang van de Vennootschap is voor zover het een optimaal beheer van het eigen vermogen en de liquide middelen van de onderneming mogelijk maakt. Dit maakt het ook mogelijk om de schuldratio te verkleinen en loyaliteit van de aandeelhouders te versterken, doordat zij de kans krijgen om nieuwe aandelen van de Vennootschap te verwerven voor een uitgifteprijs die onder het koersgemiddelde van het aandeel tijdens de referentieperiode ligt.”*

3 De als tegenprestatie toegekende vergoeding van de inbreng

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng in natura ten bedrage van maximaal 142 576 825,02 EUR zullen maximum 1 932 459 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend.

Uitgifteprijs = (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) * (1 – Korting)

waarbij:

- Gehanteerde Beurskoers
 - = de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” van het aandeel Cofinimmo (de **VWAP** of de **Volume-Weighted Average Price**, zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam) gedurende de referentieperiode van 3 mei 2023 tot en met 9 mei 2023
 - = 85,60 EUR
- Brutodividend
 - = het brutodividend over 2022, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de Jaarvergadering van woensdag 10 mei 2023
 - = 6,20 EUR
- (1 – Korting)
 - = de “factor” waarmee de uitkomst van voorgaande berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de Raad (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een “factor” van 0,95)
 - = 0,9292 (= 1 – 7,08 %)
- Uitgifteprijs
 - = de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze.
 - ➔ De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg 73,78 EUR .

Alle nieuwe aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische recht en zijn aandelen die deel uitmaken van het kapitaal, van dezelfde categorie als de bestaande aandelen, volledig volstort, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde. Deze aandelen zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen, met dien verstande dat ze recht zullen geven op een dividend voor het boekjaar 2023 (coupon nr. 39). Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2023.

Overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten van de Vennootschap en artikel 26, §2 van de GVV-wet is de inbreng in natura van dividendvorderingen niet onderworpen aan de bepalingen inzake inbreng in natura (waaronder met name de verplichting om de inbrenger te identificeren en het verbod op een reductie) op voorwaarde dat zij effectief openstaat aan alle aandeelhouders.

De aandeelhouders die niet beschikken over een aantal coupons dat hen de mogelijkheid biedt om in te tekenen op een exact aantal nieuwe aandelen kunnen de inbreng van hun dividendvordering niet aanvullen met een inbreng in geld. De aandeelhouders zullen voor het saldo van de coupons waarover zij beschikken een betaling in contanten ontvangen. Bovendien zal het niet mogelijk zijn om aanvullende coupons te verwerven op de beurs, gelet erop dat zij geen noteringsregel hebben. Eveneens is het niet mogelijk om coupons verbonden aan aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen te globaliseren.

Het is niet mogelijk het aantal te creëren nieuwe aandelen te bepalen, op datum van ons verslag, gelet erop dat het een optioneel dividend betreft en de aandeelhouders dus de keuze hebben al dan niet te opteren voor een dividenduitkering in geld.

De aandeelhouders die zullen beslissen om niet (of niet volledig) hun dividendenvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zullen een verwatering van hun financiële rechten (met name het recht op een dividend en desgevallend het recht op een liquidatie-overschot) en van hun stemrechten en voorkeurrechten ondergaan.

In de veronderstelling dat 99% van de aandeelhouders beslist om hun dividendenvorderingen in te brengen, zal een bestaande aandeelhouder die voor de verrichting 1% van het kapitaal aanhoudt en zijn vordering niet heeft ingebracht in het kapitaal, een verwatering ondergaan ter grootte van 5,50 % van zijn financiële rechten, zijn stemrechten en zijn voorkeurrechten na de verrichting.

Rekening houdend met het boekhoudkundig pari van 53,588605 EUR, zal elk nieuw uitgegeven aandeel resulteren in een nominale kapitaalverhoging van 53,588605 EUR en zal het saldo van de uitgifteprijs worden toegewezen aan een rekening "Beschikbare reserves".

4 Conclusie van de commissaris van de vennootschap

Overeenkomstig artikelen 7:197 § 1 en 7:179 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij aan de raad van bestuur, welke handelt binnen het toegestaan kapitaal, onze conclusie uit van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld in de opdrachtbrief van 9 mei 2023.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.

4.1 Conclusie met betrekking tot de inbreng in natura (krachtens artikel 7:197 §1 van het WVV)

Overeenkomstig artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan op datum van 10 mei 2023 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering;
- de daartoe aangewende methode van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethodes leidt tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit maximaal 1 932 459 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2023 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen.

4.2 Conclusie met betrekking tot de uitgifte van aandelen (krachtens artikel 7:179 § 1 van het WVV)

Op basis van onze beoordeling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het ontwerp van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan van de vennootschap, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten.

4.3 No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (“no fairness opinion”).

4.4 Overige aangelegenheid

De te verstrekken stukken en informatie werden ons niet tenminste één maand voor de buitengewone algemene vergadering overhandigd, zodat wij niet in de mogelijkheid waren het verslag over te maken aan de vennootschap 15 dagen vóór de buitengewone algemene vergadering. Deze laattijdigheid heeft evenwel geen wezenlijke invloed op onze opdracht uitgeoefend.

4.5 Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.
- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

4.6 Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

De commissaris is eveneens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de raad van bestuur, handelend binnen de machtigingen van het toegestaan kapitaal, die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

4.7 Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het verslag is bestemd voor exclusief gebruik van het bestuursorgaan (van de vennootschap optredend in het kader van het toegestaan kapitaal) en per ultimo de aandeelhouders, in het kader van de verhoging van het kapitaal zoals hierboven beschreven, en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Getekend te Zaventem.

Op 10 mei 2023

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage: Ontwerp van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan

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