



# Cofinimmo NV

**Verslag van de commissaris betreffende de  
kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179  
voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde  
inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en  
verenigingen (Inbreng in natura)**

KPMG Bedrijfsrevisoren

8 mei 2024

Dit rapport bevat 15 pagina's



## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

## **Inhoudstafel**

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de verrichting	4
2.1	Identificatie van de inbreng genietende vennootschap	4
2.2	Identificatie van de inbrengers	4
2.3	Identificatie van de verrichting	5
3	Inbreng in natura	8
3.1	Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	8
3.1.1	Beschrijving van de inbreng	8
3.1.2	Toegepaste waarderingmethod	9
3.2	De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding	9
4	Conclusie van de commissaris	12

## Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

# 1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: “WVV” genoemd), werden wij KPMG Bedrijfsrevisoren BV, Luchthaven Brussel Nationaal 1K - 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, Bedrijfsrevisor, in zijn hoedanigheid van commissaris aangesteld door het bestuursorgaan van Cofinimmo NV (hierna: “de Vennootschap”) bij opdrachtbrief van 3 mei 2024 teneinde verslag uit te brengen over de geplande inbreng in natura transactie.

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.

Artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

*“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor.*

*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 waarderingmethoden. 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 waardebepalingen 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.*

*In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.*

*De hierboven bedoelde verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.*

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

*Wanneer de in het eerste lid bedoelde beschrijving en verantwoording door het bestuursorgaan, of van de in het tweede lid bedoelde waardering en verklaring van de commissaris of van de bedrijfsrevisor ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”*

Artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

*“De statuten kunnen aan het bestuursorgaan of aan de raad van toezicht de bevoegdheid toekennen om het geplaatste kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen, dat, voor genoteerde vennootschappen, niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat kapitaal.*

*Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten het bestuursorgaan de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.*

*De artikelen 7:177, derde lid, 7:178, 7:180, 7:188 tot 7:197, met uitzondering van artikel 7:192, tweede lid, zijn van toepassing op dit artikel.*

*Indien de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura plaatsvindt met toepassing van artikel 7:197, § 2, wordt, vóór de inbreng in natura is verwezenlijkt, een aankondiging neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°, die de datum van het besluit tot kapitaalverhoging alsook de in artikel 7:197, § 3, bedoelde informatie bevat. In dat geval houdt de in artikel 7:197, § 3, bedoelde verklaring enkel in dat zich sinds de openbaarmaking van de eerder genoemde aankondiging geen nieuwe bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan.”*

Dit verslag wordt tevens opgesteld in het kader van de gelijktijdige uitgifte van nieuwe aandelen bij de voorgenomen verrichting in overeenstemming met artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

*“Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.*

*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.*

*Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.*



**Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

*Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”*

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

## **2 Identificatie van de verrichting**

### **2.1 Identificatie van de inbreng genietende vennootschap**

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

De Vennootschap werd opgericht op 29 december 1983 bij akte verleden voor notaris Meester Nerinx, te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 1984 onder het nummer 0891-11.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 9 oktober 2023, bij akte verleden voor notaris Meester Tim Carnewal te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgische Staatsblad van 26 oktober 2023 onder het nummer "23415748".

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te Woluwelaan 58, 1200 Brussel.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0426.184.049.

De aandeelhouderstructuur, zoals vermeld in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap is:

<b>Aandeelhouders</b>	<b>% van eigendom</b>
BlackRock, Inc	6,69%
Cofinimmo Groep	0,06%
Andere <5%	93,25%
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>36.765.475</b>

### **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 2023 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). De aandeelhouders die in aanmerking komen voor een vrijstelling van de roerende voorheffing zullen het bruto dividend ontvangen.

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling door de Algemene Vergadering van de Vennootschap van 8 mei 2024, wil de raad van bestuur een optioneel karakter geven aan het dividend van het boekjaar 2023 en de aandeelhouders de volgende keuze geven, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 15 mei 2024 tot 29 mei 2024:

- 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 aandeelhouders geen keuze uitdrukt tijdens voormelde periode, zal het dividend in speciën uitbetaald worden vanaf 3 juni 2024.

De inbrengers zijn de aandeelhouders van de coupon nummer 39 voor het aandeel met ISIN-code BE0003593044, die die hun intentie hebben uitgesproken, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 15 mei 2024 tot 29 mei 2024, 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 bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap, stelt de raad van bestuur voor om, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, een kapitaalverhoging van Cofinimmo NV door te voeren door inbreng in natura. Deze kapitaalverhoging door inbreng in natura zal onderworpen zijn aan goedkeuring door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal op 8 mei 2024.

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 159.472.549,18 EUR.

De algemene vergadering van 10 mei 2023 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°) € 880.935.810,00, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10 mei 2023, afgerond, voor kapitaalverhogingen 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°) € 352.374.324,00, zijnde 20% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10 mei 2023, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

3°) € 176.187.162,00, zijnde 10% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10 mei 2023, 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 € 1.409.497.296,00, 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 10 mei 2023 in het Belgisch staatsblad (zijnde 5 juni 2023).

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 352.374.324,00 EUR en 1.409.497.296,00 EUR geldt.

Op de datum van dit verslag bedraagt het maximumbedrag waartoe de raad van bestuur het kapitaal mag verhogen 880.935.810,00 EUR met betrekking tot punt 1°), 352.374.324,00 EUR met betrekking tot punt 2°) en 48,14 EUR met betrekking tot punt 3°).

Tot op heden heeft de raad van bestuur van deze machtiging gebruik gemaakt in verband met de kapitaalverhoging:

- door inbreng in natura van aandelen van de vennootschap Amline voor een bedrag van EUR 21.460.735,68 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 7.341.210,56 EUR), waarvan de definitieve voltooiing van deze kapitaalverhoging werd vastgelegd op 7 juli 2023,
- door inbreng in natura van een schuldvordering voor een bedrag van 5.438.975,43 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 1.768.184,52 EUR), waarvan de definitieve voltooiing werd vastgelegd op 13 juli 2023,
- door inbreng in geld via de versnelde vorming van een orderboek (accelerated book building) voor een bedrag van 79.718.569,03 EUR (vergezeld van een bruto uitgiftepremie van 98.131.393,97 EUR) waarvan de definitieve voltooiing werd vastgelegd op 9 oktober 2023.

Het huidige kapitaal bedraagt op datum van dit verslag EUR 1.970.210.509 en wordt vertegenwoordigd door 36.765.475 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig geplaatst en volgestort.



**Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

Het bestuursorgaan van de inbreng genietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is voor de vennootschap, zoals blijkt uit het ontwerp verslag van het bestuursorgaan, omwille van *“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.”*

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

## **3 Inbreng in natura**

### **3.1 Beschrijving en waardering van de inbreng in natura**

#### **3.1.1 Beschrijving van de inbreng**

De inbreng is als volgt beschreven in het ontwerp verslag van het bestuursorgaan:

*“ 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 2023 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).*

*De aandeelhouders die in aanmerking komen voor een vrijstelling van de roerende voorheffing zullen het bruto dividend ontvangen.*

*Onder voorbehoud van de goedkeuring van de voorgestelde winstverdeling door de Algemene Vergadering van de Vennootschap van 8 mei 2024, wil de raad van bestuur een optioneel karakter geven aan het dividend van het boekjaar 2023 en de aandeelhouder de volgende keuze geven, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 15 mei 2024 tot 29 mei 2024:*

- 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 3 juni 2024.*

*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 159.472.549,18 EUR.*

*De betaling in contanten en/of de levering van nieuwe aandelen zal gebeuren vanaf 3 juni 2024. De nieuwe aandelen nemen deel aan de resultaten vanaf 1 januari 2024.”*

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

## Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

### 3.1.2 Toegepaste waarderingsmethod

De kapitaalverhoging van de Vennootschap voorzien door de Raad van Bestuur in het kader van de bevoegdheden voorzien in artikel 6.2 van de statuten door inbreng van dividendvorderingen bedraagt een maximumbedrag van 159.472.549,18 EUR.

De door het bestuursorgaan en onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid gehanteerde toegepaste waarderingsmethod is beschreven in het ontwerp bijzonder verslag van het bestuursorgaan van 8 mei 2024:

*“De inbrengen waarvan sprake, bestaan uit inbrengen van dividendvorderingen van aandeelhouders gekoppeld aan de couponvolgende coupon 39 voor het aandeel met ISIN-code BE0003593044.*

*Overeenkomstig de algemeen aanvaarde waarderingsmethodes worden netto dividendvorderingen ten overstaan van de Vennootschap, die zullen worden ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan hun nominale waarde, namelijk voor de netto dividendvordering 2023 aan 4,34 EUR.*

*Er dient opgemerkt te worden dat voor de aandeelhouders die aantonen dat ze een vrijstelling van roerende voorheffing genieten, het verschil tussen het netto en bruto dividend geen deel uitmaakt van de waardering van de inbreng en het voorwerp zal zijn van een betaling in speciën.”*

Op basis van de analyse hierboven is de door de partijen weerhouden waarderingsmethode bedrijfseconomisch verantwoord, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

## 3.2 De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding

In het bijzonder verslag stelt het bestuursorgaan voor om de inbreng in natura, met een maximale waarde van 159.472.549,18 EUR, te vergoeden door toekenning van maximaal 2.826.525 nieuwe volledig volstorte aandelen zonder nominale waarde.

Er dient opgemerkt te worden dat voor de aandeelhouders die aantonen dat ze een vrijstelling van roerende voorheffing genieten, het verschil tussen het netto en bruto dividend geen deel uitmaakt van de waardering van de inbreng en het voorwerp zal zijn van een betaling in speciën.

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 30 april 2024 tot en met 7 mei 2024  
= 64,32 EUR

### Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

- Brutodividend
  - = het brutodividend over 2023, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de Jaarvergadering van woensdag 8 mei 2024
  - = 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 van bestuur (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een “factor” van 0,95)
  - = 0,9708 (= 1 – 2,92 %)
- Uitgifteprijs
  - = de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg 56,42 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 nieuwe aandelen:

- Hebben dezelfde rechten en plichten als voor de bestaande aandelen, met dien verstande dat ze recht zullen geven op een dividend voor het boekjaar 2024 (coupon nr. 40).
- zullen deelnemen in de resultaten van Cofinimmo NV vanaf 1 januari 2024.

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 dividendumuitkering in geld.

**Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

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 7,07 % 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".

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

## **4 Conclusie van de commissaris**

Overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 van het WVV, brengen wij hierna aan het bestuursorgaan van Cofinimmo NV onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 3 mei 2024.

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”.

### *Inzake de inbreng in natura*

Onder de opschortende voorwaarde van de beslissing om voor het boekjaar 2023 een dividend uit te keren voor een bedrag van 6,20 EUR bruto per aandeel of 4,34 EUR netto per aandeel door de Algemene Vergadering van 8 mei 2024 en overeenkomstig artikel 7:197 van het WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan op datum van 8 mei 2024 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering, en
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethode leidt tot de waard van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De effectieve vergoeding voor de inbreng in natura wordt vertegenwoordigd door maximaal 2.826.525 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Deze aandelen zullen vanaf 1 januari 2024 deelnemen in de resultaten van de Vennootschap en zullen dezelfde rechten hebben als bestaande aandelen.

### *Inzake de uitgifte van aandelen*

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

## **Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

### *No fairness opinion*

Onze opdracht overeenkomstig artikelen 7:197 §1 en 7:179 §1 van het WVV 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*”).

### *Overige aangelegenheid*

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

### *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 verstrekt.
- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

### *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.

**Cofinimmo NV**

Verslag van de commissaris betreffende de kapitaalverhoging overeenkomstig artikelen 7:197 en 7:179 voor wat de uitgifte van aandelen in het kader van voormelde inbrengen betreft van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

De commissaris is tevens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het ontwerp 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 algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat is de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

*Beperking van het gebruik van dit verslag*

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 §1 en 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de kapitaalverhoging van Cofinimmo NV door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden.

Zaventem, 8 mei 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper  
Bedrijfsrevisor