



Cofinimmo NV

Verslag van de commissaris inzake de kapitaalverhoging door inbreng in natura

Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING	3
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGENIETENDE VENNOOTSCHAP	3
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGERS	3
2.3	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	3
2.4	VERANTWOORDING VAN DE UITGIFTEPRIJS EN GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE AANDEELHOUDERS	5
3	BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN DIE DE INBRENG IN NATURA SAMENSTELLEN	6
4	ONTLEDING VAN DE DOOR PARTIJEN WEERHOUDEN WAARDERING VAN DE IN TE BRENGEN BESTANDELEN	7
5	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING	8
6	VERANTWOORDING VAN DE UITGIFTEPRIJS EN GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS	9
7	GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM	10
8	BESLUIT VAN DE COMMISSARIS	11
8.1	BESLUIT MET BETREKKING TOT DE VERANTWOORDING VAN DE UITGIFTEPRIJS EN DE GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 §1 VAN HET WVV)	11
8.1.1	Besluit	11
8.1.2	Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan met betrekking tot de opstelling van een verslag met de financiële en boekhoudkundige gegevens	11
8.1.3	Verantwoordelijkheid van de commissaris	11
8.2	BESLUIT MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	12
8.2.1	Oordeel zonder voorbehoud	12
8.2.2	Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud	12
8.2.3	Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethodes	12
8.2.4	Overige aangelegenheid	12
8.2.5	Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht	13
8.2.6	Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van het Overzicht	13
8.3	BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN ONS VERSLAG	14

1 Opdracht

Conform de artikelen 7:179 §1 en 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV") en overeenkomstig de opdrachtbrief van 9 april 2020, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgestelde verhoging van het kapitaal van Cofinimmo NV door inbreng in natura op datum van 13 mei 2020. Deze inbreng in natura zal worden uitgevoerd door de aandeelhouders van Cofinimmo NV.

De opdracht tot dit verslag staat als volgt beschreven in de artikelen 7:179 §1 en 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:

- Artikel 7:179 §1, tweede lid van het WVV:

"De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een 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."

Overeenkomstig artikel 7:179 §1, tweede lid van het WVV heeft ons verslag tot doel om te bepalen of wij feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de financiële en boekhoudkundige gegevens die als geheel zijn opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan - waarin de uitgifteprijs wordt verantwoord en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders worden beschreven, niet in alle materieel van 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.

Onze opdracht werd, in uitvoering van artikel 7:179 van het WVV, uitgevoerd overeenkomstig de technische nota uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van de beoordeling van het getrouw en voldoende zijn van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan.

- Artikel 7:197 §1, tweede lid van het WVV:

"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."

Overeenkomstig artikel 7:197 §1 van het WVV heeft ons verslag bijgevolg tot doel om aan de aandeelhouders van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de door de bestuurders toegepaste waarderingmethoden bij het beoordelen van de inbreng en vast te stellen of, in de gegeven omstandigheden, deze waarderingmethoden bedrijfseconomisch verantwoord zijn. Wij hebben dus geen waardering van de inbreng gedaan noch van de als tegenprestatie toegekende vergoeding en we spreken ons niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Onze opdracht, in uitvoering van artikel 7:197 van het WVV, werd uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng die werden vastgelegd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.



2 Identificatie van de voorgestelde verrichting

2.1 Identificatie van de inbrengnietende 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 15 januari 2020 bij akte verleden voor Meester Louis-Philippe Marcelis, notaris te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 januari 2020 onder het nummer 20015709.

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.

Het huidig maatschappelijk kapitaal bedraagt 1 385 226 881 EUR en wordt vertegenwoordigd door 25 849 283 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

Volgens het aandeelhoudersregister zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock, Inc.	1 357 256
Groupe Cofinimmo	50 691
Autres	24 441 336
Total	25 849 283

2.2 Identificatie van de inbrengers

De aandeelhouders van de coupon 35 voor het aandeel met ISIN-code BE0003593044

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 toegestane kapitaal.

De kapitaalverhoging door inbreng in natura zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV, in het kader van het toegestaan kapitaal, op 13 mei 2020.



De algemene vergadering van 15 januari 2020 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. 692 000 000 EUR, zijnde 50% van het bedrag van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 januari 2020, 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. 277 000 000EUR, zijnde 20% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 januari 2020 , afgerond, voor kapitaalsverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 138 000 000 EUR, zijnde 10% van het kapitaal op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 januari 2020, 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 dat het kapitaal onder deze machtiging in geen geval mag worden verhoogd met een bedrag van meer dan 1 107 000 000 EUR, d.w.z. het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen in termen van toegestaan kapitaal”

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van 5 jaar met ingang van de publicatie van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 15 januari 2020 in het Belgisch staatsblad (zijnde 28 januari 2020).

De kapitaalverhoging door inbreng in natura van de netto dividendenvorderingen in het kapitaal van de Vennootschap valt onder de kapitaalverhogingen waarvoor het dubbele plafond van 277 000 000 EUR en 1 107 000 000 EUR geldt.

Op datum van vandaag werd nog geen gebruik gemaakt van de hierboven beschreven machtiging.

De inbreng in natura bestaat uit de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de vennootschap. De verrichting wordt gedetailleerd beschreven in de sectie “Beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen” van dit verslag.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is aangezien *“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.”*



2.4 Verantwoording van de uitgifteprijs en gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders

De uitgifteprijs wordt door het bestuursorgaan als volgt verantwoord in het ontwerpverslag:

"De uitgifteprijs per aandeel zal 113,68 EUR bedragen. Deze prijs stemt overeen met de gemiddelde beurskoers (VWAP) van het aandeel van de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de referentieperiode van 6 mei 2020 tot en met 12 mei 2020, min de bruto dividendenwaarde van 5,60 EUR en een reductie van 4,02 %."

Het bestuursorgaan is van oordeel dat de voorgestelde verrichting de onderstaande gevolgen heeft voor het aandeelhouderschap en licht dit als volgt toe:

"De aandeelhouders die zullen beslissen om niet (of niet volledig) hun dividendvordering 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"



3 Beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen

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

De ingebrachte elementen worden door het bestuursorgaan als volgt beschreven in het overzicht van de in te brengen bestanddelen opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering (hierna het "Overzicht"):

" 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 2019 voor te stellen waarbij een bruto dividend van 5,60 EUR per aandeel wordt toegekend aan de aandeelhouders, wat resulteert in een netto dividend van 3,92 EUR (5,60 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 13 mei 2020, wil de Raad van Bestuur een optioneel karakter geven aan het dividend van het boekjaar 2019 en de aandeelhouder de volgende keuze geven, gedurende een inschrijvingsperiode die zal lopen van 20 mei 2020 tot 5 juni 2020:

- *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 9 juni 2020.

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 101.329.189,36 EUR.

De inbrengen waarvan sprake, bestaan uit inbrengen van dividendvorderingen van aandeelhouders gekoppeld aan de couponvolgende coupon 35 voor het aandeel :met ISIN-code BE0003593044."



4 Ontleding van de door partijen weerhouden waardering van de in te brengen bestanddelen

Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de vennootschap gewaardeerd aan nominale waarde, namelijk voor de netto dividendvordering 2019 aan 3,92 EUR.

Het gebruik van de nominale waarde voor het bepalen van de waarde van de inbreng kan als verantwoord beschouwd worden omwille van het schuldbevrijdende karakter van de inbreng van een vordering in kapitaal en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving.

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.

Onze opdracht, uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng die werden vastgelegd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, omvatte de steekproeven en controlemethode die in de gegeven omstandigheden als noodzakelijk werden beschouwd, inbegrepen een algemeen onderzoek van de administratieve en boekhoudkundige procedures en het systeem van interne controle van de vennootschap, die wij voldoende hebben gevonden om dit verslag af te leveren.

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij onder meer gesteund op onze werkzaamheden naar aanleiding van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019 van de vennootschap Cofinimmo NV, en op ons verslag als commissaris, afgeleverd zonder voorbehoud.

Wij hebben de vennootschap gevraagd, rekening houdend met het relatief belang van elk ingebracht bestanddeel, om ons de bescheiden en economische gegevens te overhandigen die wij nodig achten om een oordeel te kunnen uitspreken over de beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen. Wij hebben de door de partijen weerhouden methode van waardering en hun motivatie gecontroleerd.



5 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng in natura zullen nieuwe aandelen worden uitgegeven. 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 deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2020 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen, met dien verstande dat ze recht zullen geven op een dividend voor het boekjaar 2020 (coupon nr. 36).

De ruilverhouding coupons/nieuwe aandelen luidt als volgt:

In ruil voor de inbreng van 29 dividendvorderingen (vertegenwoordigd door 29 coupons nr.º 35), ontvangt de aandeelhouder een nieuw aandeel, coupon nr. 36 aangehecht.

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.

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



6 Verantwoording van de uitgifteprijs en gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stellen wij in onze hoedanigheid van commissaris, een beoordelingsverslag op gericht aan het bestuursorgaan van de vennootschap Cofinimmo NV over de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan. Zo maakt onze opdracht deel uit van de voorgestelde besluitvorming om het kapitaal te verhogen door een inbreng in natura.

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige gegevens beoordeeld in het hierbij gevoegde verslag van het bestuursorgaan.



7 Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 31 december 2019, datum van het bepalen van de waarde van de inbreng in natura, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering van de inbreng in natura welke niet door de vennootschap publiek werden gemaakt.

Tevens hebben er zich op datum van dit verslag sinds 31 december 2019, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt voor het bepalen van de vergoeding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een van materieel belang zijnde impact zouden kunnen hebben op de toegekende vergoeding en welke niet publiek werden gemaakt.



8 Besluit van de commissaris

Overeenkomstig artikelen 7:179 §1 en 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij aan de raad van bestuur, welke handelt binnen het toegestaan kapitaal, verslag uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij zijn aangesteld op 9 april 2020.

8.1 Besluit met betrekking tot de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders (krachtens artikel 7:179 §1 van het WVV)

8.1.1 Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets ons onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten.

8.1.2 Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan met betrekking tot de opstelling van een verslag met de financiële en boekhoudkundige gegevens

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in zijn verslag, voor het vaststellen van de uitgifteprijs en voor het vaststellen en de beschrijving van de gevolgen van de voorgestelde verrichting op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Dit verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura evenals een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het voldoende zijn van de verstrekte informatie.

8.1.3 Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie tot uitdrukking te brengen over de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan krachtens artikel 7:179 §1, op basis van onze beoordeling.

Wij spreken ons niet uit over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de vraag of de verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de financiële en boekhoudkundige gegevens als geheel - opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan en die aan de grondslag liggen van de verantwoording van de uitgifteprijs en/of de beschrijving van de gevolgen van de voorgestelde verrichting op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders - niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn om de raad van bestuur, die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten. Wij hebben ons gehouden aan de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht.

De beoordeling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de verantwoordelijke personen en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.



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 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 tot uitdrukking over de financiële en boekhoudkundige gegevens.

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

8.2.1 Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van het Overzicht van in te brengen bestanddelen, zoals opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering per 12 mei 2020 van de vennootschap Cofinimmo NV.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van elke inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- de methode van waardering verantwoord is vanuit bedrijfseconomisch standpunt;
- de door de partijen weerhouden methode van waardering is aanvaardbaar. We spreken ons niet uit over de waarde van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend.
- Het is niet mogelijk het aantal te creëren nieuwe aandelen te bepalen, 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.

8.2.2 Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controlewerkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng die werden vastgelegd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van het Overzicht" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten nageleefd die in België van toepassing zijn op de controlewerkzaamheden van het Overzicht, met inbegrip van deze die betrekking hebben op de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

8.2.3 Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethodes

Wij vestigen de aandacht op het Overzicht dat is opgesteld door het bestuursorgaan van de vennootschap om tegemoet te komen aan de vereisten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat het Overzicht niet geschikt is voor een ander doel.

8.2.4 Overige aangelegenheid

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat conform de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, die vastgelegd werden door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.



8.2.5 Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Overzicht. Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor de beschrijving en de waardering van de in te brengen bestanddelen, evenals voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het noodzakelijke acht voor het opstellen van dit Overzicht, de waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding opdat deze geen afwijkingen bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van het Overzicht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

8.2.6 Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van het Overzicht

Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen over de identificatie en beschrijving van de bestanddelen die worden ingebracht, alsook over de door het bestuursorgaan gehanteerde waarderingmethode, waarbij wordt nagegaan of de waardebepaling waartoe deze methode van waardering leiden ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. Wij spreken ons evenwel niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting ("No fairness opinion").

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of het Overzicht in alle van materieel belang zijnde opzichten overgewaardeerd is die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een verslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar biedt geen garantie dat de werkzaamheden die werden uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng zoals vastgelegd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, altijd een overwaardering van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat. Overwaarderingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van dit Overzicht, beïnvloeden.

In het kader van onze werkzaamheden die werden uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake de controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals vastgelegd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat het Overzicht een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van gepaste werkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- desgevallend, het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij de waardering aanvaardbaar is;



- het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de waardering in toepassing van de continuïteitsveronderstelling. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende bijlagen van het Overzicht, of, indien deze bijlagen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons verslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteitsveronderstelling niet langer verantwoord is;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van het Overzicht, en van de vraag of het Overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze dat het, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenstemt met de methodes van waardering.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van onze werkzaamheden en over de significante bevindingen die onder onze aandacht zijn gekomen naar aanleiding van onze werkzaamheden, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

8.3 Beperking van het gebruik van ons verslag

Onderhavig verslag werd enkel opgesteld krachtens artikel 7:179 et 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het verslag is bestemd voor exclusief gebruik door de aandeelhouders van de vennootschap in het kader van de verhoging van het kapitaal zoals hierboven beschreven, en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Zaventem, 12 mei 2020

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage bij het verslag:

- het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van Cofinimmo overeenkomstig artikel 7:179 juncto artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende een kapitaalsverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited