

Cofinimmo

Naamloze Vennootschap - Gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Woluwelaan 58

1200 Brussel

Btw-nummer 426.184.049

RPR 0426.184.049

(de "**Vennootschap**")

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN COFINIMMO
AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 15 JANUARI 2020
IN GEVAL DAT HET QUORUM ONTOEREIKEND ZOU ZIJN OP DE BUITENGEWONE ALGEMENE
VERGADERING VAN 20 DECEMBER 2019
MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 559 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

7 november 2019

1 INLEIDING

Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen en heeft betrekking op de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap.

Het voorstel tot wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap zal uitsluitend ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders van de Vennootschap indien het quorum niet bereikt wordt op de buitengewone algemene vergadering van 20 december 2019 en er een tweede buitengewone algemene vergadering zal worden gehouden op 15 januari 2020.

Artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen voorziet nu in een bijzondere procedure die moet worden nageleefd in geval van wijziging van het maatschappelijk doel. Overeenkomstig deze procedure moet de raad van bestuur in een bijzonder verslag de voorgestelde wijziging omstandig verantwoorden. Bij dit verslag wordt een staat van activa en passiva van de Vennootschap gevoegd, die niet meer dan drie maand voordien is afgesloten. De commissaris van de Vennootschap moet eveneens afzonderlijk verslag uitbrengen over deze staat.

Aangezien de dwingende bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen onmiddellijk van toepassing zullen zijn op bestaande vennootschappen vanaf 1 januari 2020, zal artikel 7:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf die datum toegepast worden op de Vennootschap. Dit artikel heft, in geval van wijziging van het voorwerp, de verplichting op voor de Vennootschap om een staat van activa en passiva op te stellen en, voor de commissaris om een verslag hierover op te stellen. Enkel de verplichting voor de raad van bestuur om een bijzonder verslag op te stellen, blijft behouden.

Aangezien noch een staat van activa en passiva van de Vennootschap, noch een verslag van de commissaris werden opgesteld, werd beslist dat het ontwerp tot wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap enkel zal worden voorgelegd aan de aandeelhouders van de Vennootschap indien op de bijzondere algemene vergadering van 20 december 2019 het quorum niet zou worden bereikt en er een tweede bijzondere algemene vergadering zou worden gehouden op 15 januari 2020 (hetzij na toepassing van de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen - met inbegrip van artikel 7:154 - op de Vennootschap).

2 HUIDIG MAATSCHAPPELIJK DOEL

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap wordt momenteel op volgende wijze geformuleerd in artikel 3 van de statuten van de Vennootschap:

"3.1. De vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel om:

(a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;

(b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet te bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan het maatschappelijk kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks, ten belope van meer dan vijftiwintig procent (25%) wordt gehouden door de vennootschap;

iii. optierechten op onroerende goederen;

iv. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of van institutionele openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijftiwintig procent (25%) van het maatschappelijk kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt gehouden door de vennootschap;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare en institutionele vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de GVV-Wet bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de GVV-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of maatschappelijke aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten of niet tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die onderworpen zijn of niet aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;

xi. de aandelen van FIIS.

De onroerende goederen voorzien door artikel 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-Wet die aandelen in alternatieve beleggingsinstellingen in de zin van de Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 08 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (en tot wijziging van de

Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nummer 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus (EU) nummer 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nummer 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie) vormen, mogen niet als door vastgoedvennootschappen uitgegeven aandelen of deelbewijzen met stemrecht beschouwd worden, zonder dat rekening dient gehouden te worden met het bedrag van de door de vennootschap rechtstreekse of onrechtstreekse gehouden participatie.

c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere :

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten behalve indien zij uitsluitend kwalificeren als werkenpromotie markt in de zin van de wetgeving op de openbare markten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan :

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of:

d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden,

bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht- of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden.

Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet et de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap gevisieerd in artikel 4 van de GVV-regelgeving, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3. De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).

3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel.

De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving".

3 NIEUW VOORGESTELD MAATSCHAPPELIJK DOEL

De raad van bestuur stelt voor artikel 3 van de statuten van de Vennootschap te wijzigen in volgend maatschappelijk doel:

"3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-wet te bezitten.

Onder "vastgoed" wordt verstaan:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks, ten belope van meer dan vijfentwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijfentwintig procent (25%) van het kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt aangehouden door de Vennootschap;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer

- goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, in de zin van de wet van 11 juli 2018;
- xi. rechten van deelneming in een GVBV.

Het vastgoed bedoeld in artikel 3.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-wet dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

c) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meer:

- i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
- ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
- iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
- iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
- (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico,

bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

d) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) Het initieel aanhouden van minder dan 25% in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, (c), hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen 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 verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4. De Vennootschap kan zich, door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

Algemeen dient de Vennootschap het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-wetgeving en elke andere toepasselijke wetgeving".

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen aan het maatschappelijk doel van de Vennootschap worden hierboven in het vet aangeduid.

Er werden ook andere wijzigingen aangebracht aan het maatschappelijk doel, maar deze zijn louter formeel en betreffen uitsluitend enkele terminologische aanpassingen op basis van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (bijvoorbeeld, "voorwerp" in plaats van "maatschappelijk doel") en de wetgeving van toepassing op de Vennootschap (bijvoorbeeld "wet van 11 juli 2018" in plaats van "wet van 16 juni 2016") zonder dat de activiteiten van de Vennootschap worden gewijzigd.

4 VERANTWOORDING VAN DE VOORGESTELDE WIJZIGINGEN

Het voorstel tot wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap geeft, enerzijds, gevolg aan de wijziging van de GVV-wet van 12 mei 2014 door de wet van 22 oktober 2017 en wil, anderzijds, de omschrijving van het maatschappelijk doel verduidelijken en in lijn brengen met de activiteiten die een gereguleerde vastgoedvennootschap mag uitoefenen. Het doel is namelijk om de Vennootschap in staat te stellen alle activiteiten uit te oefenen die een gereguleerde vastgoedvennootschap mag uitoefenen in overeenstemming met de GVV-wetgeving, zelfs indien dit in de toekomst zou wijzigen.

De raad van bestuur is de mening toegedaan dat de wijziging van het maatschappelijk doel gunstig is voor de ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

5 CONCLUSIE

De raad van bestuur stelt de aandeelhouders derhalve voor om de statutenwijziging van de Vennootschap goed te keuren en om aldus het maatschappelijk doel van de Vennootschap te wijzigen, overeenkomstig de modaliteiten zoals beschreven in onderhavig verslag.

Gedaan te Brussel, op 7 november 2019.

Voor de raad van bestuur,

Jean-Pierre Hanin
Afgevaardigd Bestuurder

Jacques van Rijckevorsel
Voorzitter van de Raad van Bestuur