

COFINIMMO
Buitengewone Algemene Vergadering van 15 december 2008
AGENDA

TITEL I - FUSIE DOOR OVERNEMING VAN NEGEN VENNOOTSCHAPPEN OVEREENKOMSTIG DE ARTIKELN 671 EN 693 EN VOLGENDE VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN.

A. Inlichtingen en voorafgaande formaliteiten

1. Onderzoek van de “Fusievoorstellen” opgemaakt door de raden van bestuur van de betrokken vennootschappen overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van Vennootschappen en neergelegd in hun respectievelijke dossiers bij de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel op 31 oktober 2008 met het oog op de overneming door Cofinimmo van de volgende vennootschappen waarvan Cofinimmo niet over alle aandelen beschikt:

1/ «LA CLAIRIERE», naamloze vennootschap (0461.493.534 RPR Brussel);

2/ «L'OREE DU BOIS», naamloze vennootschap (0446.893.747 RPR Brussel);

3/ «OMEGA 8-10», naamloze vennootschap (BTW BE 0892.725.345 RPR Brussel);

4/ «S.I.T.E.C.», naamloze vennootschap (0418.472.351 RPR Brussel);

5/ «SOGEMAIRE», naamloze vennootschap (0414.392.017 RPR Brussel);

6/ «RINDELLE», naamloze vennootschap (0462.124.727 RPR Brussel);

7/ «SOGIPA INVEST», naamloze vennootschap (0451.813.033 RPR Brussel);

8/ «MIROMA SENIOR SERVICE», naamloze vennootschap (0435.353.222 RPR Brussel);

9/ «SOGIPA», société anonyme (BE 0447.751.208 RPR Brussel)

allemaal met maatschappelijke zetel te Sint-Lambrechts-Woluwe (1200 Brussel), Woluwelaan 58.

2. Onderzoek van de verslagen van de raad van bestuur opgemaakt overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen, bevattende een boekhoudkundige situatie op 30 september 2008 zoals voorzien in artikel 697, §2, alinea 1 °5 van het vermelde Wetboek.

3. Onderzoek van de verslagen van de Commissaris opgemaakt overeenkomstig artikel 695 van het vermelde Wetboek.

4. Mededeling overeenkomstig artikel 696 van het vermelde Wetboek van de belangrijke wijzigingen in de vermogenssituatie van de betrokken vennootschappen die zich zouden hebben voorgedaan sedert de datum van de opmaak van de Fusievoorstellen.

5. Mededeling overeenkomstig artikel 58 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende openbare vastgoedbeleggingsvennootschappen, van de laatste waardering van het onroerend vermogen van Cofinimmo en van de vennootschappen die zij controleert.

6. Vaststelling van de overeenstemming van het maatschappelijk doel van de overgenomen vennootschappen met dat van de overnemende vennootschap.

B. Voorstellen onderworpen aan een stemming op de vergadering.

1. Voorstel om de voormelde Fusievoorstellen goed te keuren zonder afbreuk te doen aan de eventuele toevoeging, tijdens de zitting, van alle clausules die nuttig of verhelderend zouden worden geacht door de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

2. Voorstel, voorafgaand aan de stemming over de voorstellen inzake de fusie met de voormelde vennootschappen in de hierboven weergegeven volgorde, om de algemene voorwaarden van de vermelde fusies goed te keuren, zoals hier beschreven:

a) De fusie gaat gepaard met de overdracht ten algemene titel van het volledige actieve en passieve vermogen van de gezegde vennootschappen, niets uitgezonderd of voorbehouden, op grond van de aanbevolen boekhoudkundige situaties opgemaakt op 30 september 2008 om middernacht, met dien verstande dat de juridische, boekhoudkundige en fiscale gevolgen van de fusies conventioneel worden vastgesteld op 15 december 2008 om nul uur – behoudens indien de vergadering die op deze datum werd bijeengeroepen, als vergadering die niet in getale is, de fusies niet kan goedkeuren, in dit geval zullen de fusies, die dan zullen worden goedgekeurd door de tweede vergadering die is vastgesteld op 21 januari 2009, zullen vastgesteld worden op 21 januari 2009 om nul uur –, zijnde het ogenblik vanaf hetwelk alle contracten, verbintenissen en handelingen van de over te nemen vennootschappen zullen worden geacht gesteld te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap die in zijn rekeningen de winsten en verliezen van de over te nemen vennootschappen zal boeken op de referentiedatum evenals de gevolgen resulterend uit de meerwaarden die zouden vastgesteld zijn naar aanleiding van de fusies; de vermogensbestanddelen zullen evenwel worden overgedragen in de staat waarin zij zich zullen bevinden op de datum van de fusie, en inzonderheid voor de onroerende goederen, zonder waarborg inzake gebreken, met alle erfdienstbaarheden, lasten en contracten die deze kunnen bevoordelen of bezwaren.

b) Overeenkomstig artikel 703 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, zullen de fusies slechts aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen van Cofinimmo in ruil voor de aandelen van de overgenomen vennootschappen die niet in handen zijn van de overnemende vennootschap.

c) De goedkeuring van de eerste na de fusie opgestelde jaarrekening van Cofinimmo zal als kwijting gelden ten aanzien van de bestuurders, zaakvoerders en commissarissen van de overgenomen vennootschappen voor de uitvoering van hun mandaten sedert de datum van de laatste goedgekeurde jaarrekening tot op de dag van de fusie (*de maatschappelijke rekeningen van het voorafgaande boekjaar, afgesloten op ten laatste eenendertig december tweeduizend en zeven, van de overgenomen vennootschappen, die voortgaand aan de opmaak van de Fusievoorstellen werden goedgekeurd*).

d) Geen enkel bijzonder voordeel zal, naar aanleiding van de fusie, worden toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen, deze laatsten hebben overigens geen effecten uitgegeven die bijzondere rechten zouden kunnen toekennen aan hun houders naar aanleiding van de fusie.

e) De raad van bestuur van Cofinimmo zal de boekhoudkundige bestemmingen resulterend uit de opeenvolgende fusies van de voormelde vennootschappen uitvoeren. Deze fusies zullen niet onderworpen worden aan het regime van de fiscale neutraliteit voorzien in artikel 211 van het WIB 92 ingevolge de toepassing van de uitzondering voorzien in artikel 211 § 1 laatste alinea van het gezegde Wetboek.

f) Alle beslissingen met betrekking tot een of andere van de voorziene fusies zijn onderworpen aan de opschortende voorwaarde – tenzij voorafgaande vaststelling van de verwezenlijking ervan – van de goedkeuring van overeenstemmende beslissingen door de algemene vergadering van de aandeelhouders van de betrokken over te nemen vennootschap, maar zonder gevolg op de andere voorgestelde fusies.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

3. Voorstel om de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen die moeten worden gecreëerd in ruil voor de aandelen of maatschappelijke aandelen van de overgenomen vennootschappen als volgt vast te stellen:

- categorie: gewone aandelen, nominatief.

- rechten en voordelen: identiek aan deze van de gewone bestaande aandelen, maar met deelneming in de resultaten van het boekjaar dat een aanvang zal nemen op één januari tweeduizend en acht (dividend betaalbaar in 2009).

- volledig volgestort uit te geven om deze toe te kennen aan de aandeelhouders of vennoten andere dan Cofinimmo.

- unitaire uitgifteprijs, uitgiftepremie inbegrepen: EUR 127,27, te bestemmen voor de rekening “kapitaal” op grond van de fractiewaarde van de bestaande aandelen van Cofinimmo, zijnde EUR 53,62, met dien verstande dat het verschil bestemd is voor de rekening “uitgiftepremie” die op dezelfde wijze als het kapitaal door de vergadering onbeschikbaar zal worden verklaard.

- inschrijving: volgestort toe te kennen aan de aandeelhouders, andere dan Cofinimmo, van de overgenomen vennootschappen, in ruil voor hun aandelen in vermelde vennootschappen, te weten in onderhavig geval de naamloze vennootschap LEOPOLD SQUARE, filiaal van Cofinimmo en enige aandeelhouder buiten de overnemende vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4. Fusions

4.1. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**LA CLAIRIERE**» N.V. (0461.493.534 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **7,66508** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 821.994,60 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 1.129.054,50 te verhogen door uitgifte van 15.330 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 2.000 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.2. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**L'OREE DU BOIS**» N.V. (0446.893.747 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **81,98742** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 2.967.438,04 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 4.075.938,30 te verhogen door uitgifte van 55.342 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 675 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.3. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**OMEGA 8-10**» N.V. (BTW BE 0892.725.345 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **9,23245** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 14.534.505,30 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 19.963.937,25 €, te verhogen door uitgifte van 271.065 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 29.360 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.4. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**S.I.T.E.C.**» N.V. (0418.472.351 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **1,7026** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap

goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 427.887,60 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 587.727 te verhogen door uitgifte van 7.980 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 4.687 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.5. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**SOGEMAIRE**» N.V. (0414.392.017 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **3,91369** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 1.573.907,86 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 2.161.848,45 te verhogen door uitgifte van 29.353 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 7.500 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.6. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**RINSEDELLE**» N.V. (0462.124.727 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **20,04766** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 1.547.955,78 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 2.126.201,85 te verhogen door uitgifte van 28.869 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 1.440 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.7. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**SOGIPA INVEST**» N.V. (0451.813.033 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **11,9861** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 118.875,54 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 163.282,05 te verhogen door uitgifte van 2.217 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 185 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.8. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**MIROMA SENIOR SERVICE**» N.V. (0435.353.222 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **0,95959** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 29.424.725,68 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 40.416.468,60 te verhogen door uitgifte van 548.764 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 571.871 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

4.9. Voorstel om Cofinimmo te fusionneren met «**SOGIPA**» N.V. (0447.751.208 RPR Brussel) door overneming van deze vennootschap onder de hiervóór weergegeven voorwaarden, op basis van de ruilverhouding van **17,82467** Cofinimmo-aandelen tegen één (1) aandeel van deze over te nemen vennootschap goed te keuren en dienovereenkomstig het kapitaal van Cofinimmo met EUR 191.155,30 en de rekening «uitgiftepremie» met EUR 262.562,25 te verhogen door uitgifte van 3.565 nieuwe gewone aandelen in ruil voor 200 aandelen van de overgenomen vennootschap.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

C. Vaststelling van de definitieve realisatie van de fusies.

D. Overeenstemmende wijziging van de statuten.

Voorstel in overeenstemming met en in de mate van de definitieve realisatie van de fusies vermeld in de dagorde, om de tekst van Artikel 7, punt 1 door de volgende te vervangen: «*Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op € 739.852.121,78 euro en is verdeeld over € 13.806.796 volledig volgestorte Aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk 12.307.030 Gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, en een miljoen vierhonderd negenennegentig duizend zevenhonderd zesenzestig (1.499.766) Bevoorrechte Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een reeks van zevenhonderd en twee duizend vierhonderd negentig (702.490) bevoorrechte aandelen B1 en een reeks van zevenhonderd zevenennegentig duizend tweehonderd zesenzeventig (797.276) bevoorrechte aandelen B2.*», en om aan de notaris een machtiging te geven om de historiek van de rekeningen «kapitaal» en «uitgiftepremie» in Artikel 8 aan te vullen.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

E. Beknopt overzicht van de overgedragen bestanddelen en bepalingen betreffende de overdrachten onderworpen aan een bijzondere bekendmaking.

In de tekst van of in de bijlagen aan het proces-verbaal van de algemene vergadering zullen alle elementen worden vermeld die vereist zijn door de aard van de overgedragen onroerende goederen, zoals hun beschrijvingen, hun oorsprongen van eigendom, de voorwaarden volgens de eigendomstitels, de belangrijke contracten die erop betrekking hebben, de recente werkzaamheden, hun situatie in het licht van de bijzondere wetgevingen inzake stedenbouw en grondbeheer, enzovoort.

TITEL II – NIEUWE MACTHIGING AAN DE RAAD VAN BESTUUR OM EIGEN AANDELEN TE VERWERVEN, IN

ONDERPAND TE NEMEN EN TE VERKOPEN (ART. 7, PT 3, AL. 2 EN 3).

Voorstel, onderworpen aan een stemming van minstens vier/vijfden van de uitgegeven stemmen, om de bevoegdheden toegekend aan de raad van bestuur door de buitengewone algemene vergadering van zeventwintig april tweeduizend en zeven, in het kader van artikel 620 van het Wetboek van Vennootschappen (verwerven en verkopen van eigen aandelen), te verlengen en zodoende de data die in punt drie alinea's twee en drie van het artikel zeven van de statuten als volgt te wijzigen:

«Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de buitengewone algemene vergadering van 15 december 2008, voor rekening van Cofinimmo, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze verkoop nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.

Daarenboven, voor een periode van achttien maanden na het houden van voornoemde vergadering van 15 december 2008, mag de raad van bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftientig percent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien percent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan tien percent van het totaal aantal uitgegeven aandelen.»

In de buitengewone algemene vergadering niet zou kunnen plaatsvinden op 15 december 2008, zal er aan de aandeelhouders voorgesteld worden om deze nieuwe machtiging aan te passen aan het Koninklijk Besluit van 8 oktober 2008, die in werking treedt op 1 januari 2009 en om het artikel 7, punt 3 alinéa 3 van statuten als volgt te wijzigen:

Daarenboven, voor een periode 5 jaar na het houden van voornoemde vergadering van 21 januari 2009, mag de raad van bestuur voor rekening van Cofinimmo de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftientig percent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijftien percent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen) zonder dat Cofinimmo niet meer mag bezitten dan twintig percent van het totaal aantal uitgegeven aandelen.»

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

TITEL III – ANDERE STATUTAIRE WIJZIGINGEN

Voorstel om, met het doel om conform te zijn met de wettelijke evolutie, de laatste alinéa van artikel 12 van de statuten te vervangen door:

«Voor de toepassing van dit artikel, wordt er verwezen naar de wettelijke en reglementaire bepalingen die van kracht zijn en welbepaald de wet van twee mei tweeduizend en zeven betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

TITEL IV - BIJZONDERE MACHTIGING AAN DE RAAD VAN BESTUUR

Voorstel om de raad van bestuur, te dien einde door twee bestuurders geldig vertegenwoordigd, een bijzonder machtiging toe te kennen om na de afloop van elke uitoefeningsperiode, de wijzigingen van de statuten voortvloeiend uit de gedane conversies van bevoorrechte aandelen in gewone aandelen ingevolge de toepassing van het artikel 10bis § 2 van de statuten, per authentieke akte vast te stellen.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

TITEL V - UITVOERINGSBEVOEGDHEDEN

Voorstel om aan de raad van bestuur alle uitvoeringsbevoegdheden, aan twee gezamenlijk handelende bestuurders met de mogelijkheid van subdelegatie, alle handtekeningbevoegdheden voor alle bijkomende of rechtzettende akten te verlenen, in geval van vergissing of nalatigheid in verband met de overgedragen bestanddelen door de overgenomen vennootschappen; en aan SECUREX alle bevoegdheden inzake vertegenwoordiging en indeplaatsstelling te verlenen met het oog op de uitvoering van elke wijziging (overnemende vennootschap) of opheffing (overgenomen vennootschappen) van alle inschrijvingen bij alle openbare of private besturen.

De raad van bestuur nodigt U uit om dit voorstel te aanvaarden.

* * *

Er wordt gepreciseerd dat de voormelde statutaire wijzigingen nog de voorafgaande goedkeuring van de CBFA moeten krijgen.

Elke aandeelhouder die de toelatingsformaliteiten tot de huidige vergadering heeft vervuld, ten laatste zeven dagen voor deze vergadering, zal zonder uitstel en op gewoon verzoek een kopie ontvangen van de hierboven vermelde documenten zonder afbreuk te doen aan zijn recht om, in toepassing van artikelen 697 §2 van het Wetboek van Vennootschappen, inzage te krijgen in de jaarrekeningen van de drie laatste afgesloten boekjaren van de tien betrokken vennootschappen evenals van de beheers- en controleverslagen die daarop betrekking hebben. Deze documenten zijn ter beschikking op de maatschappelijke zetel voor de aandeelhouders die de toelatingsformaliteiten hebben vervuld na voormeld termijn. Een kopie van deze documenten werd verstuurd naar de houders van de aandelen op naam en dit minstens een maand vóór het houden van de vergadering.

Er wordt gepreciseerd dat om de fusievoorstellen, de verhoging van het kapitaal en de overeenstemmende wijzigingen in de statuten te kunnen goedkeuren tenminste de helft van de bestaande aandelen moet vertegenwoordigd zijn (tenzij in geval van een tweede vergadering door onvermogen, die beslist ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen), met een driekwart meerderheid van de uitgebrachte stemmen op de vergadering, met als uitzondering TITEL II die hetzelfde quorum maar een vier vijfde-meerderheid van de uitgebrachte stemmen vereist.

In de veronderstelling dat het quorum niet bereikt wordt, zal een tweede vergadering georganiseerd worden op 21 januari 2009 om 15 uur met dezelfde agendapunten.

Om deze algemene vergadering bij te wonen of er zich te laten vertegenwoordigen, dienen de aandeelhouders te voldoen aan de bepalingen van artikel 23 van de statuten.

* * *