

Cofinimmo

Naamloze vennootschap -- Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Woluwelaan 58

1200 Brussel

R.P.R. Brussel

B.T.W. BE 0426 184 049

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN COFINIMMO AAN
DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN COFINIMMO VAN 12 SEPTEMBER 2005
EN IN VOORKOMEND GEVAL AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
30 SEPTEMBER 2005¹
BETREFFENDE DE FUSIE MET DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP ESPACE SAINTE CATHERINE
OPGESTELD IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 694 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

¹ De ruime verspreiding van de effecten van Cofinimmo onder het publiek en de ervaring van de vorige jaren doen vermoeden dat het aantal aanwezige aandeelhouders op de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo van 12 september 2005 misschien ontoereikend zal zijn om het wettelijk vereiste (aanwezigheids)quorum van 50 % te halen. In de veronderstelling dat de helft van het maatschappelijk kapitaal niet vertegenwoordigd zou zijn, is een nieuwe buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo met dezelfde agendapunten gepland op 30 september 2005. Deze vergadering zal geldig kunnen beslissen, ongeacht het gedeelte van het kapitaal dat door de aanwezige aandeelhouders vertegenwoordigd is.

1. ALGEMENE INFORMATIE

De voorgestelde fusie wordt door de wet gedefinieerd als een fusie door overneming waardoor van rechtswege en gelijktijdig, overeenkomstig de artikelen 671 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen,

- de totaliteit van het actief en passief vermogen van Espace Sainte Catherine wordt overgedragen naar Cofinimmo;
- na een ontbinding zonder vereffening van de overgenomen vennootschap Espace Sainte Catherine;
- via de toekenning van gewone aandelen van de overnemende vennootschap Cofinimmo aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap Espace Sainte Catherine zonder opleg in contanten zodat de fusie bijgevolg uitsluitend met aandeelhoudersrechten wordt gefinancierd.

Indien het fusievoorstel geldig wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo van 12 september 2005 of, in voorkomend geval, door die van 30 september 2005, en door de buitengewone algemene vergadering van Espace Sainte Catherine van 12 september 2005, houdt Espace Sainte Catherine van rechtswege op te bestaan. De totaliteit van haar vermogen, actief en passief, wordt dan zonder uitzondering overgedragen naar Cofinimmo. De aandeelhouders van Espace Sainte Catherine worden automatisch aandeelhouders van Cofinimmo.

Op 1 april 1996 bekwam Cofinimmo het statuut van vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, zoals bepaald in de wet van 4 december 1990 en het koninklijk besluit van 10 april 1995 met onder andere bepaalde fiscale bepalingen die afwijken van het gemeen recht. Bovendien wordt er los van de beslissingen die deze algemene vergaderingen hebben genomen, ook gepreciseerd dat de vennootschap Cofinimmo ingeschreven is op de eerste markt van Euronext Brussels.

Espace Sainte Catherine valt daarentegen onder het gemeen recht, waaronder de vennootschapsbelasting.

2. DATUM VANAF WANNEER DE HANDELINGEN VAN ESPACE SAINTE CATHERINE BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN ALS VERRICHT VOOR REKENING VAN COFINIMMO

Uw raad van bestuur van Cofinimmo stelt voor om de activa en passiva van Espace Sainte Catherine over te dragen. Deze overdracht is het resultaat van de fusie in de rekeningen van de overnemende vennootschap die van kracht gaat op 1 juni 2005.

Alle handelingen die vanaf 1 juni 2005 verricht zijn door Espace Sainte Catherine worden boekhoudkundig geacht als verricht voor rekening van Cofinimmo.

Voor het bepalen van de ruilverhouding wordt er rekening gehouden met (i) de intrinsieke waarde van Espace Sainte Catherine op 30 juni 2005 en (ii) de hoogste van de twee volgende waarden: de intrinsieke waarde van Cofinimmo op 30 juni 2005 en de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen voorafgaand aan 26 juli 2005, datum van goedkeuring van het huidige fusievoorstel.

Het aantal gewone aandelen « Cofinimmo » dat moet worden uitgegeven, wordt bepaald rekening houdende met,

1° wat het **gewone aandeel « Cofinimmo »** betreft, de hoogste waarde tussen

-de **intrinsieke waarde** van het gewone aandeel «Cofinimmo» vastgelegd op 30 juni 2005,

En

-de **beurswaarde** van het gewone aandeel « Cofinimmo »,

- berekend als het gemiddelde van de beurskoers tijdens een referentieperiode van dertig dagen die onmiddellijk voorafgaat aan de datum van goedkeuring van dit voorstel, naar analogie met artikel 11 § 2 2° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 over vastgoedbevaks dat bepaalt dat bij een inbreng in natura de emissieprijs van de nieuwe aandelen niet onder dit koersgemiddelde van de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng mag liggen,
- dit gemiddelde is dus dat van de slotnoteringen van de gewone aandelen « Cofinimmo » op Euronext Brussels voor elke noteringsdag tussen de periode van 26 juni tot 25 juli 2005.

En

2° voor de (niet genoteerde) **aandelen van « Espace Sainte Catherine »**, de intrinsieke waarde die werd bepaald op 30 juni 2005 en zoals hieronder vastgelegd.

Samengevat stellen de raden van bestuur van de betrokken ondernemingen voor om

- de ruilverhouding vast te leggen op basis van de intrinsieke waarde die werd bepaald op 30 juni 2005 van de totaliteit van de aandelen van « Espace Sainte Catherine», zoals hieronder beschreven en
- het aantal uit te geven gewone aandelen «Cofinimmo» te berekenen door deze intrinsieke waarde te delen door de hoogste waarde tussen enerzijds de intrinsieke waarde van het gewone aandeel « Cofinimmo » bepaald op 30 juni 2005 en anderzijds het koersgemiddelde van dit aandeel tijdens de periode van dertig dagen onmiddellijk voorafgaand aan de goedkeuring van dit voorstel,

De ruilverhouding wordt dus bepaald op basis van de situatie die werd vastgelegd op 30 juni 2005, op basis van de boekhoudsituatie op 30 juni 2005. De winsten of verliezen van « Espace Sainte Catherine» tussen 1 juni 2005 en 12 september 2005 of, in desbetreffend geval, op 30 september 2005 zijn ten gunste of ten laste van Cofinimmo. Cofinimmo boekt de herwaarderingsmeerwaarde en de fiscale latenties die voortvloeien uit de fusie in haar rekeningen.

3. WINSTDEELNAME – RECHTEN DIE VERZEKERD ZIJN AAN DE HOUDERS VAN AANDELEN

De nieuwe gewone aandelen die de vennootschap Cofinimmo bij de fusie uitgeeft ten gunste van de aandeelhouders van Espace Sainte Catherine genieten van dezelfde rechten als de bestaande gewone aandelen van Cofinimmo. Zij zijn vanaf hun creatie onderworpen aan alle bepalingen van de statuten van Cofinimmo en zijn vanaf 1 januari 2005 resultaatgerechtigd (eerste dividend betaalbaar in 2006).

4. BEREKENING VAN DE RUILVERHOUDING

4.1 Vermogenssituatie van de betrokken vennootschappen op 30 juni 2005 (in EUR)

4.1.1 Vermogenssituatie van Cofinimmo

Onder voorbehoud van evenementen die van na de goedkeuring van dit voorstel dateren, is het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo op 30 juni 2005 vertegenwoordigd door 11.322.512 aandelen die kunnen worden uitgesplitst in 9.822.746 gewone aandelen en 1.499.766 bevoorrechte aandelen (nl. 702.490 aandelen « Bev. I » en 797.276 aandelen « Bev. II »). 375.405 gewone aandelen zijn echter eigendom van de Groep Cofinimmo zelf, zodat slechts 9.447.341 van de gewone aandelen in omloop zijn. Alle bevoorrechte aandelen zijn in omloop.

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen op 30 juni 2005 dat enkel overeenkomt met de gewone aandelen in omloop	1.015.807	000 EUR
Aantal gewone aandelen in omloop	9.447.341	
Gecorrigeerde intrinsieke waarde van het gewone aandeel op 30 juni 2005	107,52	EUR/aandeel

4.1.2 Beurswaarde van de gewone aandelen « Cofinimmo »

Gemiddelde slotbeurskoers van het gewone aandeel tussen 26 juni en 25 juli 2005 op Euronext Brussels	129,53 EUR
--	------------

4.1.3 Weerhouden waarde voor het gewone aandeel « Cofinimmo » in de berekening van de ruilverhouding

De beurswaarde is de hoogste waarde en wordt dus weerhouden, hetzij EUR 129,53

4.1.4 Vermogenssituatie van Espace Sainte Catherine

Op 30 juni 2005 is het maatschappelijk kapitaal van Espace Sainte Catherine vertegenwoordigd zijn door 19.782 aandelen.

4.1.5 Boekhoudsituatie van Espace Sainte Catherine

De boekhoudsituatie van Espace Sainte Catherine afgesloten op 30 juni 2005 ziet er als volgt uit:	Espace Sainte Catherine Balans afgesloten op 30 juni 2005
Vaste activa	26.697.036,51
Materiële vaste activa	26.697.036,51
Vlottende activa	1.431.102,77
<u>Totaal der activa</u>	28.128.139,28
Eigen vermogen	3.148.725,66
Kapitaal	2.913.418,23
Reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen winst/overgedragen verlies	235.307,43
Schulden	24.979.413,62
Schulden op één jaar of meer	23.725.229,34
Schulden op ten hoogste één jaar	510.986,16
Overlopende rekeningen	743.198,12
<u>Totaal der passiva</u>	28.128.139,28

4.2 **Keuze van de criteria**

Bij het bepalen van de ruilverhouding tussen de aandelen van Cofinimmo en Espace Sainte Catherine, werd het gebruik van klassieke waarderingscriteria bestudeerd.

4.2.1 Intrinsieke waarde

De waardering van de intrinsieke waarde van de vennootschappen lijkt een waarderingscriterium dat bijzonder goed aangepast is voor de waardering van vastgoedvennootschappen.

De activa van deze vennootschappen zijn immers nagenoeg uitsluitend samengesteld uit gebouwen waarvan de waarde door onafhankelijke experts op dezelfde datum kan worden geraamd. Deze expertisewaarde is de marktwaarde van de gebouwen, rekening houdend met de verschillende parameters terzake waaronder de locatie, de kwaliteit van de huurders en de bestaande

huurovereenkomsten, de huurwaarborg, de vergelijking tussen de inkomsten van gebouwen van dezelfde kwaliteit en met dezelfde ligging en de technische kwaliteit van het gebouw.

Deze expertisewaarde houdt dus eveneens rekening met de inkomstgenererende capaciteit van het gebouw, met andere woorden, met zijn rendementswaarde.

Om de waarde van de netto activa van de aandelen te bepalen, moeten naast de waarde van de gebouwen ook het schuldenniveau van elk van de vennootschappen en de fiscale latenties die alleen verband houden met Espace Sainte Catherine worden bepaald (Cofinimmo is door haar eigen fiscaal stelsel als vastgoedbevak vrijgesteld van belastingen op meerwaarden).

4.2.2 Beurswaarde

Er wordt rekening gehouden met de beurswaarde van het gewone aandeel Cofinimmo indien deze hoger is dan de intrinsieke waarde van de vennootschap. Deze beurswaarde wordt berekend op basis van een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van goedkeuring van dit voorstel, hetzij van 26 juni tot 25 juli 2005 inbegrepen.

4.2.3 Rendementswaarde

Het gebruik van het rendementscriterium lijkt overbodig omdat de expertisewaarden die gebruikt worden bij de berekening van de intrinsieke waarde een waardering bevatten over de rendementswaarde van de gebouwen. Een raming van de toekomstige inkomsten van de twee vennootschappen zal noodzakelijkerwijze gebaseerd zijn op dezelfde gegevens (huur) als de gegevens die werden gebruikt bij het bepalen van de waarde van de gebouwen.

4.2.4 Boekhoudgegevens

4.2.4.1 Verslag van de commissaris van Cofinimmo en van de bedrijfsrevisor van Espace Sainte Catherine

Cofinimmo liet een schriftelijk verslag over het fusievoorstel door zijn commissaris opstellen.

De commissaris van Cofinimmo is de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Deloitte & Partners, Bedrijfsrevisoren, ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen/rechtspersonen onder het nummer 0 429 053 863, vertegenwoordigd door de heer Ludo De Keulenaer, vennoot.

Espace Sainte Catherine zal haar bedrijfsrevisor een schriftelijk verslag over het fusievoorstel laten opstellen.

De bedrijfsrevisor van Espace Sainte Catherine is de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap, Deloitte & Partners, Bedrijfsrevisoren, ingeschreven in het register van de

burgerlijke vennootschappen/rechtspersonen onder het nummer 0 429 053 863, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hughes Bonnefoy.

4.2.4.2 Consolidatie van de participaties

Cofinimmo Services, Belliard III & IV Properties, Leopold Square, Cofinimmo Luxembourg en Galaxy Properties, dochterondernemingen van Cofinimmo, werden door Cofinimmo geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode.

Espace Sainte Catherine, dochteronderneming van Cofinimmo werd geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode.

Er wordt gepreciseerd dat het kapitaal van Espace Sainte Catherine momenteel wordt vertegenwoordigd door 19.782 aandelen die als volgt worden opgesplitst:

- Cofinimmo iets meer dan 95% hetzij 18.800 aandelen.
- Leopold Square bijna 5 % hetzij 982 aandelen.

4.3 Expertisewaarden

Het volledig geconsolideerd vermogen van Cofinimmo werd geëxpertiseerd door de heer Philippe Winssinger, die optreedt voor rekening van de naamloze vennootschap Winssinger & Associés, met uitzondering van de volgende gebouwen:

- Gebouwen « North Galaxy », « Noorderlaan » en « Da Vinci » geëvalueerd door de heer Petermans en mevrouw Chkolar van Cushman & Wakefield.

De expertisewaarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen, met andere woorden hun verkoopwaarde, in de marktomstandigheden die op het moment van de expertise heersten, vermeerderd met de verwervingskosten.

Deze expertisewaarden werden geïntegreerd in de berekeningen en leveren voor Espace Sainte Catherine een latente meerwaarde op die werd opgeteld bij het eigen vermogen zoals dit uit de boekhoudkundige gegevens resulteert.

Als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal is Cofinimmo voor het opstellen van haar jaarrekeningen aan deze expertisewaarden gebonden.

4.4 Fiscale latenties

De verkoopwaarde van de gebouwen, die bepaald wordt rekening houdend met o.a. de rentabiliteit van deze gebouwen, wijkt - voor een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting - meestal aanzienlijk af van de boekhoudkundige en fiscale waarden van deze gebouwen in de boeken van de vennootschap.

In het algemeen levert een verkoop of een inbreng van een gebouw waarvan de verkoopwaarde boven zijn boekhoudkundige en fiscale waarde ligt, een winst op die wordt belast tegen 33 %, verhoogd met de 3 % bijkomende crisisbelasting, hetzij 33,99 % in totaal, tenzij de vennootschap bij een verkoop opnieuw investeert. In dit geval wordt de belasting in de tijd gespreid.

Vanuit een traditionele optiek voor het bepalen van de ruilverhoudingen, moet er dus rekening worden gehouden met het bedrag van de respectieve latente meerwaarden van de twee vennootschappen en moeten de respectieve fiscale latenties worden bepaald. Bij de berekening van de fiscale latenties moet eveneens rekening worden gehouden met de belastingvrije reserves.

Cofinimmo is echter goedgekeurd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht. Ze is niet onderworpen aan de regel van de fiscale latenties omdat de winsten die worden gerealiseerd bij de verkoop van haar gebouwen niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

Het stelsel van de belastingneutraliteit dat van toepassing is op een fusie-operatie van een vennootschap die onderworpen is aan het gemene recht via een vastgoedbevak, zou geleid hebben tot een moeilijk aanvaardbaar fiscaal verlies. In plaats van deze reorganisaties te verbieden, heeft de wetgever de belastbare resultaten bij een fusie-operatie waaraan een vastgoedbevak deelneemt, aan een "exit tax" onderworpen.

Onder het stelsel van de *exit tax* wordt de evaluatie van de fiscale latenties bepaald volgens het belastingstelsel dat van toepassing is op elke vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. In het kader van een fictieve vereffening is er echter een belasting voorzien van de latente meerwaarden op de gebouwen en de belastingvrije reserves van 16,5%, verhoogd met 3% bijkomende crisisbelasting, hetzij 16,995% in totaal.

Deze methode werd al weerhouden bij de vorige fusies via overneming door Cofinimmo. Er wordt voorgesteld om ze ook in dit geval te weerhouden.

4.5 Berekening van de ruilverhouding

4.5.1 Intrinsieke waarde (EUR)

Intrinsieke waarde	Cofinimmo (geconsolideerd)	Espace Sainte Catherine
Boekhoudkundig eigen vermogen vastgelegd op 30 juni 2005	1.015.807	3.148.725,66
Latente meer-/minderwaarden op gebouwen op 30 juni 2005	Niet relevant	12.008.963,49
Fiscale latentie	Niet relevant	-1.396.066,83

Gecorrigeerd eigen vermogen op 30 juni 2005	1.015.807	13.761.622,32
Te vergoeden eigen vermogen	Niet relevant	13.761.622,32
Aantal gewone aandelen in omloop	9.447.341	19.782
Waarde van het aandeel (in EUR)	107,52	695,66

De effectieve fusiedatum komt overeen met de datum van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van Espace Sainte Catherine die zich ten gunste van deze fusie uitspreekt.

Voor de berekening van de fiscale latentie wordt 30 september 2005 voorgesteld als datum voor de realisatie van de fusie.

Berekening van de fiscale latenties tot 30 september 2005	Cofinimmo (geconsolideerd)	Espace Sainte Catherine
Geraamde beleggingswaarde van de gebouwen	Niet relevant	38.706.000
Netto verkoopwaarde	Niet relevant	34.405.333,33
Fiscale waarde van de gebouwen	Niet relevant	26.190.759,48
Belastbare meerwaarde	Niet relevant	8.214.573,85
Belastbaar totaal	Niet relevant	8.214.573,85
Fiscale latentie tegen 16,995 % voor de overgenomen vennootschap	Niet relevant	1.396.066,83

De bovenstaande berekeningen zijn opgesteld op basis van de expertise van de heer Philippe Winssinger, die optreedt voor rekening van de naamloze vennootschap Winssinger & Associés voor Cofinimmo, behalve voor de hiervoor vermelde uitzonderingen. De heer Philippe Winssinger voerde de expertise uit voor Espace Sainte Catherine, volgens zijn verslag over dit goed van 30 juni 2005.

4.5.2 Beurswaarde

De gemiddelde beurskoers van een gewoon aandeel Cofinimmo voor de periode van 30 dagen tussen 26 juni 2005 en 25 juli 2005, waarin ook een deel van het dividend voor het boekjaar 2005 verrekend zit en die wordt berekend op basis van de 20 slotnoteringen op de beurs van Brussel, bedraagt EUR 129,53.

De beurswaarde van Cofinimmo bedraagt EUR 129,53. Deze waarde zal in dit voorstel worden gebruikt als "beurswaarde".

4.5.3 Gevolg

Zoals hierboven vermeld, werd er voorgesteld om bij de berekening van de ruilverhouding de hoogste van de twee volgende waarden te gebruiken: de intrinsieke waarde van Cofinimmo of haar

beurswaarde. Daar de beurswaarde van een gewoon aandeel Cofinimmo EUR 129,53 bedraagt en de waarde van een aandeel Cofinimmo die wordt bepaald op basis van de intrinsieke waarde van Cofinimmo EUR 107,52 bedraagt, wordt voorgesteld om de ruilverhouding op basis van de eerste van deze twee bedragen vast te leggen.

	Espace Sainte Catherine
Aantal aandelen	19.782
Waarde van het aandeel (in EUR) op basis van de intrinsieke waarde	695,66

	Cofinimmo
Beurswaarde van het aandeel (in EUR)	129,53

Ruilverhouding	5,3707
-----------------------	--------

Aantal uit te geven gewone aandelen Cofinimmo (afgerond) bij de fusie	106.244
--	---------

4.5.4 Ruilverhouding

Op basis van de hierboven vermelde berekeningen stellen de raden van bestuur voor om de ruilverhouding vast te leggen op 5,3707 gewone aandelen Cofinimmo voor 1 aandeel Espace Sainte Catherine.

Met hun voorstel om de ruilverhouding voor de aandelen van Espace Sainte Catherine zoals hierboven beschreven vast te leggen, zijn de raden van bestuur van oordeel dat ze op evenwichtige wijze tegemoet komen aan de rechten en belangen van de houders van aandelen Espace Sainte Catherine en de houders van aandelen Cofinimmo.

Het aantal uit te geven aandelen werd afgerond om de betaling van opgeld en/of ongebruikelijke coupures te vermijden.

4.6 **Ruilvoorstel bij de inbreng van het integrale vermogen van Espace Sainte Catherine in Cofinimmo**

De geplande fusie is onderworpen aan de goedkeuring van de fusie door de buitengewone algemene vergaderingen van respectievelijk Cofinimmo en Espace Sainte Catherine.

Daar Cofinimmo op het moment van de fusie aandeelhouder is van Espace Sainte Catherine en 18.800 van de 19.782 bestaande aandelen bezit, zal aan de algemene vergadering van Cofinimmo worden voorgesteld om 5.274 nieuwe gewone aandelen zonder vermelding van hun nominale waarde uit te geven, die enkel ten gunste zijn van de andere aandeelhouder van Espace Sainte Catherine op het moment van de fusie, nl. Leopold Square NV, in ruil voor de aandelen die ze van Espace Sainte Catherine bezit.

5. MATERIËLE LEVERING VAN DE NIEUWE GEWONE AANDELEN

De door Cofinimmo nieuw uitgegeven aandelen bij de fusie zijn gewone aandelen. Deze aandelen zijn op naam.

De nieuwe gewone aandelen die worden uitgegeven ten gunste van de andere aandeelhouders dan Cofinimmo (zoals hierboven voorzien in artikel 5.6.) worden ingeschreven op naam van deze aandeelhouders van Espace Sainte Catherine tegen de materiële afgifte van hun aandelen op naam van de over te nemen vennootschap. Deze effecten worden vervolgens ingetrokken. De ruil gebeurt in de zetel van Cofinimmo.

Cofinimmo zal de notering van de effecten aanvragen zodra de effecten uitgegeven zijn.

6. SPECIALE EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS

De speciale emolumenten van de Commissarissen die zowel handelen voor rekening van Cofinimmo als van Espace Sainte Catherine voor het opstellen van het schriftelijk verslag over het fusievoorstel en voor hun bijkomende activiteiten in het kader van de fusie, bedragen 5.000 EUR.

7. SPECIALE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE BETROKKEN ONDERNEMINGEN

Er wordt geen enkel maatschappelijk voordeel toegekend aan de bestuurders van de overgenomen vennootschap, noch aan de bestuurders van de overnemende vennootschap.

8. REALISATIE VAN DE FUSIE

Deze fusie is onderworpen aan de goedkeuring van de buitengewone algemene vergaderingen van Espace Sainte Catherine en Cofinimmo.

9. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

Indien de geplande fusie wordt uitgevoerd, moeten de wijzigingen die voortvloeien uit de fusie in de statuten van Cofinimmo worden aangebracht. Er zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo worden voorgesteld om over te gaan tot een kapitaalsverhoging via de emissie van nieuwe gewone aandelen bij de fusie.

10. BELANG VAN DE OPERATIE VOOR DE VENNOOTSCHAP

Met de voorgestelde fusie kan in het vermogen van Cofinimmo een actief worden opgenomen dat perfect in haar beleggingsstrategie kadert. Het belangrijkste actief van de naamloze vennootschap Espace Sainte Catherine wordt naast haar liquide middelen inderdaad gevormd door een vastgoedcomplex dat als kantoren wordt gebruikt en gelegen is in 6000 Charleroi, Place Albert 1er, n° 4 en rue du Comptoir. Het gebouw is hoofdzakelijk verhuurd aan de Regie der Gebouwen, aan Interbrew en aan gebruikers van antennes. Het gebouw is op lange termijn gehuurd door de Regie der Gebouwen en geniet van een zeer goede ligging in Charleroi. Cofinimmo heeft dus belang bij deze aankoop, meer bepaald omwille van de vastgoeddiversificatie en de spreiding van de verhuurvervaldagen.

Bovendien maakt de integratie van de activa van Espace Sainte Catherine het mogelijk om ze te onderwerpen aan het gunstig stelsel waarvan de vastgoedbevak geniet. Dit zal een positieve invloed hebben op het rendement en dus op de winst van de aandeelhouders van Cofinimmo.

11. EVOLUTIE VAN HET VERMOGEN VAN COFINIMMO EN ESPACE SAINTE CATHERINE TUSSEN HET OPSTELLEN VAN HET FUSIEVOORSTEL EN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 12 SEPTEMBER 2005 OF IN VOORKOMEND GEVAL VAN 30 SEPTEMBER 2005

Sinds de datum dat dit voorstel werd opgesteld, was er geen enkele substantiële wijziging van het vastgoedvermogen van de vennootschappen Cofinimmo en Espace Sainte Catherine, die de ruilverhouding zou hebben kunnen gewijzigd die werd bekomen op basis van de vergelijking van de vermogenssituaties op 30 juni 2005.

12. FISCAAL STELSEL

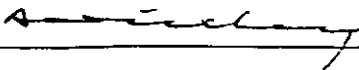
De geplande fusie zal niet onderworpen zijn aan het stelsel van de belastingneutraliteit voorzien in artikel 211 van het WIB 92, door toepassing van de uitzondering bedoeld in de tweede paragraaf – 3 van dit artikel 211 van het WIB 92.

* *
*

Overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van Vennootschappen zullen de raden van bestuur van Cofinimmo en Espace Sainte Catherine dit voorstel neerleggen ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel. Zij geven daarvoor een volmacht met recht van substitutie aan een van de leden van de studie van de geassocieerde notarissen Snyers d'Attenhoven en Marcelis met het oog op het realiseren van alle nodige stappen voor deze neerlegging.

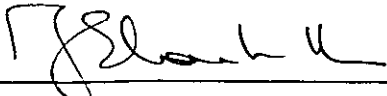
Opgemaakt te Brussel op 26 juli 2005,

Voor de raad van bestuur van COFINIMMO



Naam:

Functie:



Naam:

Functie:

J.-E. CARBONNEUX
Bestuurder