

**Cofinimmo**  
**Naamloze Vennootschap – Vastgoedbevak naar Belgisch recht**  
**Woluwelaan 58**  
**1200 Brussel**  
**R.P.R. Brussel**  
**BTW BE 0 426.184.049**  
**(gedeeltelijk B.T.W.-plichtig)**

BIJKOMEND VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN COFINIMMO VOOR  
DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN COFINIMMO VAN 8 APRIL 2005<sup>1</sup>  
OVER DE FUSIES MET DE VENNOOTSCHAPPEN NORTH GALAXY, BETA INVEST EN IMMOBILIERE DE  
LOCATION DU QUARTIER LEOPOLD

---

<sup>1</sup> Het aantal aanwezige aandeelhouders op de buitengewone algemene vergadering van "Cofinimmo" van 15 maart 2005 was niet voldoende om het wettelijk vereiste (aanwezigheids)quorum van 50 % te bereiken. Er werd een nieuwe buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van "Cofinimmo" met dezelfde dagorde samengeroepen voor 8 april 2005. Deze vergadering zal geldig kunnen beraadslagen, ongeacht het kapitaal dat door de aanwezige aandeelhouders wordt vertegenwoordigd.

Geachte dames en heren aandeelhouders,

Bij de verzending van de bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering van 15 maart 2005 door onze Raad van Bestuur, ontving u de gebruikelijke documentatie over de door ons voorgestelde fusies met de vennootschappen North Galaxy, Beta Invest en Immobilière de location du Quartier Léopold, nl. enerzijds de op 23 december 2004 goedgekeurde fusievoorstellen zoals deze werden neergelegd ter griffie van de bevoegde Rechtbank van Koophandel en anderzijds de op 27 januari 2005 goedgekeurde verslagen van onze Raad over deze voorstellen.

U herinnert zich wellicht nog dat de voorgestelde ruilverhouding constant gebaseerd was op enerzijds de intrinsieke waarde van de over te nemen vennootschappen op 31 december 2004 met de gebruikelijke correcties en anderzijds op de hoogste van de volgende waarden: de intrinsieke waarde van Cofinimmo op 31 december 2004, eveneens met de gebruikelijke correcties, of de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen voorafgaand aan 23 december 2004, datum van goedkeuring van het fusievoorstel.

De fusie door overname door de naamloze vennootschap Cofinimmo van de naamloze vennootschap North Galaxy werd voorgesteld met een ruilverhouding van 240,2128 gewone aandelen Cofinimmo voor één aandeel North Galaxy.

De fusie door overname door de naamloze vennootschap Cofinimmo van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beta Invest, werd voorgesteld met een ruilverhouding van 2,38951 gewone aandelen Cofinimmo voor één aandeel Beta Invest.

De fusie door overname door de naamloze vennootschap Cofinimmo van de naamloze vennootschap Immobilière de location du Quartier Leopold werd voorgesteld met een ruilverhouding van 27,8544 gewone aandelen Cofinimmo voor een aandeel Immobilière de location du Quartier Leopold.

Vanuit een streven naar transparantie en een perfecte informatieverlening aan u en onze controle-autoriteiten, wensen we u te informeren over de evolutie van de verschillende waarden die sinds 31 december 2004 gewijzigd kunnen zijn.

Op 31 december 2004 bedraagt het kapitaal van Cofinimmo 603.448.603,57 € en wordt het vertegenwoordigd door 9.816.817 gewone en 1.499.766 bevoorrechte aandelen.

Op 31 december 2004 bezat de groep Cofinimmo 688.476 gewone aandelen Cofinimmo in autocontrole. Tijdens de periode van 1 januari tot 11 maart 2005 werden op de beurs 319.000 aandelen verkocht zodat er op de datum van goedkeuring van dit addendum 9.447.341 gewone aandelen in omloop zijn. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt 123,25 €.

In toepassing van artikel 58, 2<sup>de</sup> § van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 wordt het vastgoed van Cofinimmo en haar dochteronderneming op kwartaalbasis gewaardeerd door deskundigen. Op 11 maart 2005 werden alle activa, waaronder ook die van de over te nemen dochterondernemingen (geprojecteerde situatie op 31 maart 2005), opnieuw gewaardeerd.

- Cofinimmo

Ondanks deze herwaardering blijft de intrinsieke waarde van het aandeel Cofinimmo onder zijn beurswaarde die wordt gebruikt voor de berekening van de ruilverhouding, hetzij 112,91 €.

- Immobilière de Location du Quartier Leopold en Beta Invest

Voor de over te nemen vennootschappen Immobilière de location du Quartier Leopold en Beta Invest, is de waardering van hun vastgoed voor de situatie geprojecteerd naar 31 maart 2005 identiek aan de waardering van 31 december 2004. De voorgestelde ruilverhoudingen in de verslagen van de Raad van Bestuur van 27 januari 2005 moeten dus niet worden gewijzigd.

- North Galaxy

Op basis van deze evaluatie ziet de intrinsieke waarde van North Galaxy er als volgt uit:

Intrinsieke waarde op 31 december 2004	27.122,43
Intrinsieke waarde op 31 december 2004 aangepast op basis van de waardering van 11 maart en geprojecteerd naar 31 maart 2005	28.785,73

De voorgestelde ruilverhouding wordt dus naar 254,944 gewone aandelen Cofinimmo voor één aandeel North Galaxy gebracht. Er zal dus aan de algemene vergadering worden voorgesteld om 4.079 gewone aandelen uit te geven ten voordele van de aandeelhouders van North Galaxy andere dan Cofinimmo.

#### Conclusie

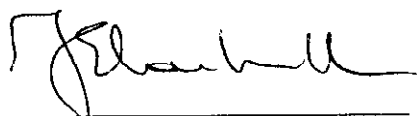
Wij stellen u voor om de ruilverhoudingen zoals voorgesteld in de fusievoorstellen voor de vennootschappen Immobilière de location du Quartier Leopold en Beta Invest die werden opgenomen in de op 23 december 2004 goedgekeurde verslagen, te behouden en dat voor de fusie met de vennootschap North Galaxy de ruilverhouding wordt vastgelegd op 254,944 gewone aandelen Cofinimmo voor een aandeel North Galaxy. Voor het overige blijven de conclusies en voorstellen van de Raad gelden.

Opgemaakt te Brussel op 11 maart 2005.

Voor de Raad van Bestuur,



**Jean Franken**  
Administrateur Directeur



**Jean-Edouard Carbonnelle**  
Administrateur Directeur