

**Cofinimmo**  
Société Anonyme - Sicaf Immobilière de droit belge  
Bd de la Woluwe, 58  
1200 Bruxelles  
R.P.M. Bruxelles  
T.V.A. BE 0 426.184.049  
(partiellement assujettie à la T.V.A.)

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO A  
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE COFINIMMO DU 8 AVRIL 2005 <sup>1</sup>  
CONCERNANT LES FUSIONS AVEC LES SOCIETES NORTH GALAXY, BETA INVEST ET IMMOBILIERE DE  
LOCATION DU QUARTIER LEOPOLD

---

<sup>1</sup> Le nombre d'actionnaires présents lors de l'assemblée générale extraordinaire de "Cofinimmo" du 15 mars 2005 n'a pas été suffisant pour rencontrer le quorum (de présence) légalement requis de 50 %. Une nouvelle assemblée générale extraordinaire des actionnaires de "Cofinimmo" avec le même ordre du jour a été convoquée pour le 8 avril 2005. Cette assemblée pourra valablement délibérer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Vous avez reçu, à l'occasion de l'envoi par notre Conseil d'Administration, de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 15 mars 2005 la documentation usuelle concernant les fusions que nous vous proposons avec les sociétés North Galaxy, Beta Invest et Immobilière de location du Quartier Léopold, à savoir d'une part les projets de fusions adoptés le 23 décembre 2004, tels qu'ils ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce compétent et d'autre part les rapports de notre Conseil sur lesdits projets, adoptés le 27 janvier 2005.

Vous voudrez bien vous souvenir que le rapport d'échange proposé était de manière constante fondé, d'une part, sur la valeur intrinsèque des sociétés à absorber au 31 décembre 2004 avec les corrections d'usage et, d'autre part, sur la plus haute valeur entre la valeur intrinsèque de Cofinimmo au 31 décembre 2004 avec les corrections d'usage également, et la valeur boursière de ses actions ordinaires calculée sur une période de référence de 30 jours précédant le 23 décembre 2004, date d'adoption du projet de fusion.

La fusion par absorption par la société anonyme Cofinimmo de la société anonyme North Galaxy, vous y était proposée avec un rapport d'échange de 240,2128 actions ordinaires Cofinimmo pour une action North Galaxy.

La fusion par absorption par la société anonyme Cofinimmo de la société privée à responsabilité limitée Beta Invest, vous y était proposée avec un rapport d'échange de 2,38951 actions ordinaires Cofinimmo pour une action Beta Invest.

La fusion par absorption par la société anonyme Cofinimmo de la société anonyme Immobilière de location du Quartier Leopold, vous y était proposée avec un rapport d'échange de 27,8544 actions ordinaires Cofinimmo pour une action Immobilière de location du Quartier Leopold.

Dans un souci de transparence et de parfaite information tant à votre égard qu'à l'égard de nos autorités de contrôle, nous avons souhaité vous communiquer l'évolution des différentes valeurs qui étaient susceptibles d'être modifiées depuis le 31 décembre 2004.

Au 31 décembre 2004, le capital de Cofinimmo s'élève à 603.448.603,57 € représenté par 9.816.817 actions ordinaires et 1.499.766 actions privilégiées.

Au 31 décembre 2004 le groupe Cofinimmo détenait en auto-contrôle 688.476 actions ordinaires Cofinimmo. Il a été cédé en bourse 319.000 actions durant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 11 mars 2005, de sorte que le nombre d'actions ordinaires en circulation à la date d'adoption du présent addendum s'élève à 9.447.341. Le prix moyen de vente s'élève à 123,25 €

Par application de l'article 58, 2<sup>ème</sup> § de l'arrêté royal du 10 avril 1995, les biens immobiliers de Cofinimmo et de ses filiales font l'objet d'une évaluation trimestrielle par experts. Une nouvelle évaluation de l'ensemble des actifs, y compris ceux détenus par les sociétés filiales à absorber (situation projetée au 31 mars 2005) a été réalisée en date du 11 mars 2005.

- Cofinimmo

Nonobstant cette réévaluation, la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo reste inférieure au cours de Bourse pris en compte pour le calcul du rapport d'échange, soit 112,91 €.

- Immobilière de Location du Quartier Leopold et Beta Invest

Concernant les sociétés à absorber Immobilière de location du Quartier Leopold et Beta Invest, l'évaluation de leurs biens immobiliers en situation projetée au 31 mars 2005 est identique à celle effectuée au 31 décembre 2004. Les rapports d'échange proposés dans les rapports du Conseil d'Administration du 27 janvier 2005 ne doivent donc pas être modifiés.

- North Galaxy

La valeur intrinsèque de North Galaxy, suite à cette évaluation, s'établit comme suit :

Valeur intrinsèque au 31 décembre 2004	27.122,43
Valeur intrinsèque au 31 décembre 2004 adaptée suite à l'évaluation effectuée le 11 mars et projetée au 31 mars 2005	28.785,73

Le rapport d'échange proposé est donc porté à 254,944 actions ordinaires Cofinimmo pour une action North Galaxy. Il sera donc proposé à l'assemblée générale d'émettre 4.079 actions ordinaires au profit des actionnaires de North Galaxy autres que Cofinimmo.

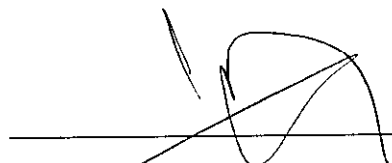
#### Conclusion

Nous vous suggérons que les rapports d'échange, tel que proposés dans les projets de fusion relatifs aux sociétés Immobilière de location du Quartier Leopold et Beta Invest déposés le 24 décembre 2004 et ayant fait l'objet des rapports adoptés le 27 janvier 2005 soient maintenus et pour la fusion avec la société North Galaxy que le rapport d'échange soit fixé à 254,944 actions ordinaires Cofinimmo pour une action North Galaxy.

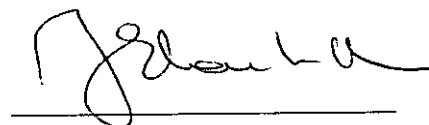
Pour le surplus, les conclusions et propositions du Conseil restent d'actualité.

Fait à Bruxelles, le 11 mars 2005

**Pour le Conseil de COFINIMMO**



**Jean Franken**  
Administrateur Directeur



**Jean-Edouard Carbonnelle**  
Administrateur Directeur