


**Cofinimmo**  
Société Anonyme - Sicaf Immobilière de droit belge  
Bd de la Woluwe, 58  
1200 Bruxelles

R.P.M. 0 426 184 049

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO A**  
**L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE COFINIMMO DU 15 MARS 2005**  
**ET LE CAS ECHEANT A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 8 AVRIL 2005 <sup>1</sup>**  
**CONCERNANT LA FUSION AVEC LA SOCIETE PRIVEE A RESPONSABILITE LIMITEE BETA INVEST**  
**(BETA INVEST)**  
**ETABLI PAR APPLICATION DE L'ARTICLE 694 DU CODE DES SOCIETES**

---

<sup>1</sup> La large dispersion des titres de Cofinimmo dans le public et l'expérience des années précédentes laissent penser que le nombre d'actionnaires présents lors de l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 15 mars 2005 risque de ne pas être suffisant pour rencontrer le quorum (de présence) légalement requis de 50%. Dans l'hypothèse où la moitié du capital social ne serait pas représentée, une nouvelle assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Cofinimmo avec le même ordre du jour est prévu pour le 8 avril 2005. Cette assemblée pourra valablement délibérer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.



## 1. Généralités

La fusion proposée est définie par la loi comme étant une fusion par absorption par laquelle, de plein droit et simultanément, conformément aux articles 671 et suivants du Code des Sociétés,

- L'intégralité du patrimoine de la Beta Invest actif et passif est transférée à la société anonyme Cofinimmo;
- Par suite d'une dissolution sans liquidation de la Beta Invest;
- Moyennant l'attribution d'actions ordinaires nouvelles de la société absorbante, Cofinimmo aux actionnaires de la société absorbée Beta Invest sans soulte en espèces, de sorte que la fusion ne sera rémunérée qu'en droits sociaux.

Le conseil d'administration et le conseil de gérance des sociétés concernées se sont engagés réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite fusion aux conditions définies dans le présent rapport et ont fixé le projet de fusion qui sera soumis à l'approbation des assemblées respectives des actionnaires.

Si la fusion proposée est valablement approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 15 mars 2005 ou, le cas échéant, par celle du 8 avril 2005, et par l'assemblée générale extraordinaire de Beta Invest du 15 mars 2005, la Beta Invest cessera d'exister de droit, uniquement de par le fait de la décision prise et l'intégralité de son patrimoine, actif et passif, sans exception, sera transférée à la société anonyme Cofinimmo. Les actionnaires de Beta Invest deviendront automatiquement des actionnaires de la société anonyme Cofinimmo.

La société anonyme Cofinimmo a obtenu en date du 1er avril 1996 le statut de « société d'investissement immobilière à capital fixe de droit belge », tel que régi par les dispositions de la loi du 4 décembre 1990 et de l'arrêté royal du 10 avril 1995, contenant, entre autres, certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun. En revanche, Beta Invest est soumise au droit commun, en ce compris à l'impôt des sociétés.

En outre, indépendamment des décisions prises par ces assemblées générales, il est précisé que Cofinimmo est inscrite au premier marché d'Euronext Brussels.

## 2. Date à partir de laquelle les opérations de Beta Invest sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Cofinimmo

Votre conseil d'administration, en accord avec le conseil de gérance de Beta Invest propose de procéder au transfert des actifs et passifs de Beta Invest résultant de la fusion dans les comptes de la société absorbante avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Toutes les opérations réalisées par Beta Invest à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Cofinimmo.

Afin de déterminer le rapport d'échange, il sera tenu compte (i) de la valeur intrinsèque de Beta Invest arrêtée au 31 décembre 2004, et (ii) de la plus haute valeur entre la valeur intrinsèque de Cofinimmo arrêtée au 31 décembre 2004 corrigée comme dit ci-après, 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 objet du présent rapport.

Le projet de fusion objet du présent rapport, tel que déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles, le 24 décembre 2004 se réfère aux valeurs intrinsèques des deux sociétés arrêtées au 30 septembre 2004 et projetées au 31 décembre 2004.

Le nombre d'actions ordinaires Cofinimmo à émettre est déterminé en tenant compte,

1° en ce qui concerne l'action ordinaire Cofinimmo, de la plus haute valeur entre

- a. la **valeur intrinsèque** de l'action ordinaire Cofinimmo arrêtée au 31 décembre 2004, après répartition du dividende ordinaire de l'exercice 2004 laquelle est obtenue par le calcul suivant :
- valeur intrinsèque avant répartition de dividendes pour l'exercice 2004 des capitaux propres consolidés part du Groupe de Cofinimmo correspondant aux seules actions ordinaires, c'est-à-dire les capitaux propres totaux sous déduction de la répartition prioritaire plafonnée revenant en cas de liquidation aux actionnaires privilégiés et correspondant au prix d'émission desdites actions privilégiées, conformément aux statuts de Cofinimmo,
  - moins le montant total estimé du dividende à répartir entre les actions privilégiées au titre de l'exercice 2004,
  - moins le montant total estimé du dividende à répartir entre les actions ordinaires au titre de l'exercice 2004,
  - moins le montant total estimé des participations bénéficiaires à répartir parmi les employés de la société au titre de l'exercice 2004,
  - ladite somme étant enfin divisée par le nombre d'actions ordinaires Cofinimmo en circulation, c'est-à-dire hors les actions ordinaires détenues par le Groupe Cofinimmo lui-même<sup>2</sup>,

et

- b. la **valeur boursière** de l'action ordinaire Cofinimmo,
- calculée comme la moyenne du cours de bourse au cours d'une période de référence de trente jours précédant immédiatement la date d'adoption du projet de fusion objet du présent rapport, par analogie avec l'article 11 § 2 2° de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Il convient toutefois de souligner que cette dernière disposition ne vise que le cas des apports en nature et prescrit qu'en cas d'apport en nature le prix d'émission des nouvelles actions ne peut être inférieur à cette moyenne des cours des 30 jours précédant l'apport ;
  - cette moyenne étant donc celle des cotations de clôture de l'action ordinaire Cofinimmo sur Euronext Brussels pour chaque jour de cotation compris dans la période du 23 novembre 2004 au 22 décembre 2004 inclus ;
  - cette moyenne devant ensuite être corrigée pour la différence de jouissance dans les résultats de Cofinimmo entre les actions ordinaires qui seront émises suite à la fusion (1er janvier 2005 – premier coupon de dividende afférent au résultat 2005 payé en 2006) et les actions ordinaires actuellement cotées (prochain coupon de dividende afférent à l'exercice 2004 payé en 2005) ;
  - cette correction s'opérant en déduisant de la moyenne des cotations boursières observées durant la période de référence, une quote-part du dividende brut estimé pour l'action ordinaire pour l'exercice 2004 payable en 2005, quote-part calculée pro rata temporis sur la période du 1er janvier 2004 au 23 décembre 2004, soit 358 jours/366 jours du dividende brut de l'action ordinaire de l'exercice 2004 actuellement estimé à € 7,30 ou encore € 7,14.

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2004, la valeur des 688.476 actions ordinaires détenues par des filiales de Cofinimmo est extournée des capitaux propres consolidés.

Et

2° en ce qui concerne **les actions** (non cotées) de **Beta Invest**, de leur valeur intrinsèque arrêtée au 31 décembre 2004 et telle que déterminée ci-après.

En résumé les conseils d'administration des sociétés concernées proposent de

- fixer le rapport d'échange sur base la valeur intrinsèque arrêtée au 31 décembre 2004 de la totalité des actions de Beta Invest, telle que présentée ci-après, et de
- calculer le nombre d'actions ordinaires Cofinimmo à émettre en divisant cette valeur intrinsèque par la plus haute valeur entre, d'une part, la valeur intrinsèque de l'action ordinaire Cofinimmo arrêtée au 31 décembre 2004 après répartition du dividende de l'exercice 2004, et, d'autre part, la moyenne des cours de cette action durant la période de trente jours précédant immédiatement l'adoption du présent projet, corrigée pour l'absence de jouissance des nouvelles actions à émettre dans le résultat de – et donc le dividende afférent à – l'exercice 2004.

Depuis l'adoption le 23 décembre 2004 du projet de fusion objet du présent rapport, aucune modification substantielle des patrimoines immobiliers des sociétés Cofinimmo et Beta Invest, qui aurait eu pour effet de modifier le rapport d'échange obtenu sur base de la comparaison des situations patrimoniales au 31 décembre 2004, n'est intervenue. Dans le projet de fusion objet du présent rapport, adopté le 23 décembre 2004, il a été tenu compte de l'apport de la totalité des parts de la sprl Beta Invest à Cofinimmo, intervenu à la même date et dans le cadre du capital autorisé.

Le rapport d'échange est donc déterminé sur base de la situation arrêtée au 31 décembre 2004. Les profits ou pertes de Beta Invest entre le 31 décembre 2004 et le 15 mars 2005 ou le cas échéant, le 8 avril 2005 seront au bénéfice ou à la charge de Cofinimmo. Cofinimmo actera dans ses comptes la plus value de réévaluation ainsi que les latences fiscales résultant de la fusion.

### **3. Participation aux bénéfices – Droits assurés aux titulaires de parts**

Les actions nouvelles que la société Cofinimmo devra émettre à l'occasion de la fusion au profit des actionnaires de la société Beta Invest bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de la société Cofinimmo. Elles seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts de Cofinimmo.

Elles prendront part aux résultats à partir du 1er janvier 2005 (dividende payable en 2006)

### **4. Calcul du rapport d'échange**

#### **4.1. Situation patrimoniale des sociétés concernées au 31 décembre 2004 (en EUR).**

Au 31 décembre 2004, le capital social de Cofinimmo était représenté par 11.316.583 actions se répartissant en 9.816.817 actions ordinaires et 1.499.766 actions privilégiées (étant 702.490 actions « Priv. I » et 797.276 actions « Priv II »).

Au 31 décembre 2004, 688.476 actions ordinaires étaient détenues par le Groupe Cofinimmo lui-même, de sorte que des actions ordinaires 9.128.341 seulement étaient en circulation. La totalité des actions privilégiées est en circulation.

Valeur intrinsèque des capitaux propres au 31 décembre 2004 correspondant aux seules actions ordinaires	1.027.898	000 EUR
Montant total estimé du dividende à répartir entre les actions privilégiées au titre de l'exercice 2004	-9.554	000 EUR
Montant total estimé du dividende à répartir entre les actions ordinaires au titre de l'exercice 2004	-64.713	000 EUR
Montant total estimé des participations bénéficiaires à répartir entre les employés de la société au titre de l'exercice 2004	-178	000 EUR
Nombre d'actions ordinaires en circulation	9.128.341	
Valeur intrinsèque arrêtée de l'action ordinaire au 31 décembre 2004 après répartition des dividendes pour l'exercice 2004	104,45	EUR/action

Au 31 décembre 2004, le capital social de Beta Invest est représenté par 71.599 Parts sociales.

La situation comptable de Beta Invest, arrêtée au 31 décembre 2004, s'établit comme suit :

<b>Bilan de Beta Invest arrêté au 31 décembre 2004</b>	
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>30.344.763</b>
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	30.344.763
Immobilisations financières	
<b>Actifs circulants</b>	<b>1.509.721</b>
<b>Total de l'Actif</b>	<b>31.854.484</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>13.305.910</b>
Capital	20.312.828
Primes d'émission	
Réserves et plus-value de réévaluation et bénéfice reporté/Perte reportée	-7.006.918
<b>Provisions et impôts différés</b>	
<b>Dettes</b>	<b>18.548.574</b>
Dettes à plus d'un an	18.393.000
Dettes à un an au plus	111.107
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>44.467</b>
<b>Total du Passif</b>	<b>31.854.484</b>

#### 4.2. Choix des critères

Dans l'établissement du rapport d'échange entre les actions de Cofinimmo et de Beta Invest, l'utilisation des critères classiques d'évaluation a été examinée.

#### Valeur intrinsèque

L'appréciation de la valeur intrinsèque des sociétés semble un critère d'appréciation particulièrement adapté au cas de sociétés immobilières patrimoniales.

En effet, les actifs de ces sociétés sont composés quasi exclusivement d'immeubles dont la valeur peut être estimée par des experts indépendants, à la même date. Cette valeur d'expertise est la valeur de marché des immeubles, tenant compte de différents paramètres en la matière, en ce compris, de la localisation, de la qualité des locataires et des baux existants, de la garantie locative, de la comparaison entre les revenus d'immeubles de même qualité et leur localisation ainsi que la qualité technique de l'immeuble.

Cette valeur d'expertise tient donc également compte de la capacité de l'immeuble de générer des revenus, c'est-à-dire de sa valeur de rendement.

Pour déterminer la valeur d'actif net des actions, il convient de déterminer, outre la valeur des immeubles, le niveau de dettes propres à chacune des sociétés et les latences fiscales propres à Beta Invest (Cofinimmo étant exemptée, de par son régime fiscal propre de sicafi, d'impôt sur les plus-values).

### **Valeur boursière**

La valeur boursière de l'action ordinaire Cofinimmo sera prise en compte dans l'éventualité où cette dernière serait supérieure à la valeur intrinsèque de la société. Cette valeur boursière est calculée sur base d'une période de référence d'une durée de 30 jours précédant la date d'adoption du projet de fusion objet du présent rapport soit du 23 novembre au 22 décembre 2004 inclus.

### **Valeur de rendement**

L'utilisation du critère de rendement semble superflue étant donné que les valeurs d'expertise, utilisées dans le calcul de la valeur intrinsèque, contiennent une appréciation quant à la valeur de rendement des immeubles. Une prévision des revenus futurs des deux sociétés serait forcément basée sur les mêmes données (loyers) que celles ayant servi à déterminer la valeur des immeubles.

### **4.3. Méthode de détermination de la valeur intrinsèque**

La valeur intrinsèque a été établie au 31 décembre 2004.

### **Données comptables**

#### Rapport du commissaire de Cofinimmo et du réviseur d'entreprise de Beta Invest.

Cofinimmo a fait établir un rapport écrit sur le projet de fusion par son commissaire.

Le commissaire de Cofinimmo est Monsieur Ludo De Keulenaer associé de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, Deloitte & Partners, Réviseurs d'Entreprises, immatriculée au registre des sociétés civiles/personnes morales sous le numéro 0 429 053 863.

Beta Invest a fait établir un rapport écrit sur le projet de fusion par un réviseur d'entreprise.

Le réviseur d'entreprise ayant été désigné par Beta Invest est la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, Deloitte & Partners, Réviseurs d'Entreprises représentée par M. Pierre-Hugues Bonnefoy, immatriculée au registre des sociétés civiles/personnes morales sous le numéro 0 429 053 863.



### Consolidation des participations

Cofinimmo Services, Belliard III&IV Properties, Leopold Square, Cofinimmo Luxembourg et Longview Holdings en liquidation, filiales de Cofinimmo, ont été consolidées par Cofinimmo, avec comme méthode de consolidation, la consolidation globale. Les sociétés Immobilière de location du Quartier Leopold ,et Beta Invest, ont fait l'objet d'une première consolidation au 31 décembre 2004, selon la méthode de consolidation globale.

North Galaxy, filiale de Cofinimmo, a été consolidée, avec comme méthode de consolidation, la consolidation proportionnelle. Au 31 décembre 2004, Cofinimmo détient 33% des actions de North Galaxy.

Il est précisé que, le capital de Beta Invest est représenté par 71.599 parts sociales, acquises par Cofinimmo en date du 23 décembre 2004 et, à ce jour, réparties de la façon suivante:

- Cofinimmo SA 99%, soit 70.883 actions.
- Leopold Square SA 1%, soit 716 actions.

### **Valeurs d'expertise**

L'ensemble du patrimoine consolidé de Cofinimmo a fait l'objet, au 31 décembre 2004, d'une expertise par Monsieur Philippe Winssinger, agissant pour le compte de la société anonyme Winssinger & Associés, à l'exception des biens suivants :

- Immeuble Colonel Bourg 105 évalué par Monsieur de Crombrughe, de Crombrughe et Partners;
- Immeubles Noorderlaan et Da Vinci évalués par Monsieur Ducarme, de Cushman & Wakefield;
- Immeuble North Galaxy évalué par Monsieur Ducarme, de Cushman & Wakefield également.

Les valeurs d'expertise représentent la valeur de marché des immeubles, c'est-à-dire la valeur vénale de ceux-ci, dans les circonstances de marché prévalant au moment de l'expertise, majorée des frais d'acquisition.

Ces valeurs d'expertise ont été intégrées dans les calculs, dégageant pour Beta Invest une plus-value latente, qui a été ajoutée aux fonds propres, tels qu'ils résultent des données comptables.

Cofinimmo, en tant que société d'investissement immobilière à capital fixe, est liée par ces valeurs d'expertise dans l'établissement des comptes annuels.

### **Latences fiscales**

La valeur vénale des immeubles, déterminée entre autres en tenant compte de la rentabilité de ceux-ci, diffère généralement – pour une société soumise à l'impôt des sociétés – de manière sensible des valeurs comptables et fiscales desdits immeubles dans les livres de la société.

De manière générale, en cas de vente ou d'apport d'immeuble dont la valeur vénale est supérieure à sa valeur comptable et fiscale, il se dégage un bénéfice imposable au taux de 33%, majorés des 3% de contribution complémentaire de crise, soit au total de 33,99%, sauf si, en cas de vente, la société réinvestit. Dans ce cas, la taxation serait étalée dans le temps.

Il convient donc, dans une optique traditionnelle d'établissement du rapport d'échange, de tenir compte du montant des plus-values latentes respectives des deux sociétés et de mesurer les latences fiscales respectives. Le calcul des latences fiscales doit également prendre en compte les réserves immunisées.

Cependant, Cofinimmo a obtenu son agrément comme société d'investissement immobilière à capital fixe, en abrégé Sicaf immobilière de droit belge. Elle n'est pas soumise à la règle des latences fiscales étant donné que les bénéfices réalisés à l'occasion de la cession de ses immeubles ne sont pas soumis à l'impôt des sociétés.

Le régime de neutralité fiscale appliqué à une opération de fusion d'une société soumise au droit commun par une Sicaf immobilière aurait entraîné une déperdition fiscale difficilement acceptable. Aussi, plutôt que d'interdire ces réorganisations, le législateur a soumis à une « *exit tax* » les résultats imposables à l'occasion d'une opération de fusion à laquelle prend part une Sicaf immobilière.

Dans le régime de *l'exit tax*, l'évaluation des latences fiscales est déterminée selon le régime fiscal applicable à toute société assujettie à l'impôt des sociétés. Toutefois il est prévu une taxation des plus-values latentes sur immeubles et des réserves immunisées, dans le cadre d'une liquidation fictive, au taux de 16,5% majorés des 3% de contribution complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

Cette méthode avait déjà été retenue lors des précédentes fusions par absorption réalisées par Cofinimmo. Il est proposé de la retenir dans le cas présent.

#### 4. 4. Calcul du rapport d'échange

##### A. Valeur intrinsèque (EUR)

Valeur intrinsèque	Cofinimmo (consolidé)	Beta Invest
Fonds propres comptables arrêtés au 31 décembre 2004	953.452.862	13.305.910
Plus/moins values latentes sur immeubles au 31 décembre 2004	Non pertinent	7.655.193
Latence fiscale	Non pertinent	-1.605.233
Autres retraitements	Non pertinent	-37.815
Fonds propres corrigés au 31 décembre 2004	953.452.862	19.318.055
Fonds propres à rémunérer	Non pertinent	19.318.055
Nombre d'actions ordinaires en circulation <sup>3</sup>	9.128.341	71.599
Valeur de l'action (en EUR)	104,45	269,80

Calcul des latences fiscales jusqu'au 8 avril 2005	Cofinimmo (consolidé)	Beta Invest
Valeur de placement estimée des immeubles	Non pertinent	38.000.000
Valeur vénale nette	Non pertinent	33.837.934

<sup>3</sup> Ce nombre d'actions ne tient donc pas compte des actions qui sont détenues par le Groupe Cofinimmo

Valeur comptable des immeubles	Non pertinent	23.552.809
Pertes fiscales antérieures	Non pertinent	-839.802
Plus-value imposable	Non pertinent	9.445.323
Total imposable	Non pertinent	9.445.323
Latence fiscale à 16,995% pour la société absorbée	Non pertinent	1.605.233

Les calculs ci-dessus sont établis sur base de l'expertise, au 31 décembre 2004, de Monsieur Philippe Winssinger, agissant pour le compte de la société anonyme Winssinger & Associés pour Cofinimmo, sauf les exceptions mentionnées ci-avant.

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 lesdits experts. Il est actuellement envisagé de procéder à une nouvelle évaluation des biens immobiliers en mars 2005 (situation projetée au 31 mars 2005)

### **B. Valeur Boursière**

Le cours moyen d'une action ordinaire de Cofinimmo durant la période de 30 jours entre le 23 novembre et le 22 décembre 2004, en ce compris une partie de dividende relatif à l'exercice 2004, calculé sur base de 22 cotations de clôture de séances en bourse de Bruxelles, est de EUR 120,05.

La valeur boursière de Cofinimmo, sous déduction d'une partie du dividende relatif à l'exercice 2004, s'établit à EUR 112,91 qui est la valeur qui servira de valeur boursière pour l'usage du présent rapport.

La partie du dividende relatif à l'exercice 2004 qui est déduite du cours de bourse moyen de Cofinimmo tel que calculé comme exposé au point 4.1. correspond au dividende relatif à l'exercice 2004 (EUR 7,30 par action) payable le 9 mai 2005. Le montant s'élève à EUR 7,14.

### **C. Conséquence**

Comme indiqué ci-dessus, il est proposé d'utiliser, dans le calcul du rapport d'échange, la plus haute valeur entre la valeur intrinsèque de Cofinimmo et sa valeur boursière. La valeur boursière d'une action ordinaire de Cofinimmo étant de EUR 112,91 et la valeur d'une action de Cofinimmo déterminée sur base de la valeur intrinsèque de Cofinimmo étant de EUR 104,45, il est proposé d'établir le rapport d'échange sur base du premier de ces deux montants.

	<b>Beta Invest</b>	
Nombre de parts sociales		71.599
Valeur de l'action (en EUR) basée sur la valeur intrinsèque		<b>269,80</b>

	<b>Cofinimmo</b>	
Valeur boursière de l'action (en EUR)		112,91

<b>Rapport d'échange</b>	<b>2,38951</b>
<b>Nombre d'actions ordinaires Cofinimmo à émettre à l'occasion de la fusion (en arrondi)</b>	<b>171.087</b>

### **Rapport d'échange**

Sur base des calculs repris ci-dessus, les conseils d'administration proposent d'établir le rapport d'échange à 2,38951 actions ordinaires Cofinimmo pour 1 action Beta Invest.

En proposant de fixer le rapport d'échange pour les actions Beta Invest comme indiqué ci-dessus, votre conseil d'administration estime rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des porteurs d'actions Beta Invest que des porteurs d'actions Cofinimmo.

Le nombre d'actions à émettre a été arrondi en vue d'éviter le paiement d'une soulte et/ou les rompus.

### **4.5. Proposition d'échange lors de la fusion**

Etant donné que Cofinimmo est et sera au moment de la fusion actionnaire de Beta Invest et détiendra 70.883 parts sociales de cette dernière sur les 71.599 parts sociales existantes, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo d'émettre 1.711 actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, uniquement au profit de l'autre actionnaire de Beta Invest, Leopold Square, au moment de la fusion, en échange des actions qu'elle détiendra dans Beta Invest.

### **5. Délivrance matérielle des actions ordinaires nouvelles**

Les actions nouvellement émises par Cofinimmo à l'occasion de la fusion seront des actions ordinaires. Ces actions seront nominatives.

Les nouvelles actions ordinaires émises au profit des autres actionnaires que Cofinimmo seront inscrites au nom de ces actionnaires de Beta Invest contre la remise matérielle de leurs actions ou certificats nominatifs de ladite société à absorber, lesquels seront ensuite annulés. Les échanges seront effectués au siège de Cofinimmo.

La cotation des titres sera demandée par la société Cofinimmo dès que les titres auront été émis et avec effet après le détachement du coupon n°13 relatif à l'exercice 2004 (mai 2005).

### **6. Emoluments spéciaux du commissaire**

Les émoluments spéciaux du Commissaire agissant tant pour compte de Cofinimmo que pour celui de Beta Invest pour l'établissement du rapport écrit sur la proposition de fusion et pour ses activités additionnelles dans le cadre de l'opération de fusion s'élèvent à EUR 5.000.

## **7. Droits assurés par la société absorbante aux actionnaires de la société absorbée et avantages spéciaux accordés aux membres des organes d'administration des sociétés concernées**

Les actions ordinaires nouvelles émises par Cofinimmo à l'occasion de la fusion au profit des actionnaires de Beta Invest bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de Cofinimmo. Elles seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts de Cofinimmo. Elles ne prendront toutefois part aux résultats qu'à partir du 1er janvier 2005 (premier dividende payable en 2006).

Aucun avantage social n'est accordé aux administrateurs de la société absorbée, ni aux administrateurs de la société absorbante.

## **8. Conditions suspensives**

La présente fusion est subordonnée à la réalisation des deux conditions suspensives suivantes :

1. l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Beta Invest du 15 mars 2005 de la fusion, ainsi que de l'évaluation donnée aux apports, ladite assemblée ayant, en outre, à décider de la fusion par absorption en tant que société absorbée;
2. l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 15 mars 2005 ou le cas échéant du 8 avril 2005 de la fusion, ainsi que de l'évaluation donnée aux apports, ladite assemblée étant appelée à décider de la fusion par absorption en tant que société absorbante;

La réalisation des conditions suspensives 1. et 2. ci-dessus sera constatée dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale qui sera réunie.

## **9. Modification des statuts de la société absorbante**

En cas de réalisation de la fusion projetée, il conviendra d'apporter aux statuts de Cofinimmo les modifications résultant de la fusion. Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo de procéder à une augmentation de capital, par émission des nouvelles actions ordinaires émises à l'occasion de la fusion.

## **10. Intérêt de l'opération pour la société**

La fusion proposée permettra d'intégrer dans le régime de la Sicafi un actif immobilier qui cadre parfaitement dans la stratégie d'investissement de Cofinimmo.

Le principal actif de la sprl Beta Invest est, outre ses liquidités, constitué principalement d'un immeuble à usage de bureaux et parkings sis rue Guimard, 10, loué en totalité pour une durée de 9 ans à la Commission européenne. Celui-ci représente 92% de la valeur totale des actifs immobiliers de la sprl Beta Invest. L'immeuble Guimard est extrêmement bien situé et représente dès lors une intéressante acquisition pour Cofinimmo. La sprl Beta Invest est également propriétaire d'un immeuble sis Chée de Louvain, 325, à 1931 Zaventem. Cet immeuble de Zaventem présente moins d'intérêt pour Cofinimmo puisqu'il est assez décentralisé et dès lors moins facilement louable. Ces éléments sont cependant reflétés dans la valorisation.

Le rendement de l'immeuble Zaventem est de 9,50 % et ceci avec un taux d'occupation de 50%.

En outre, l'intégration des actifs de la société «Immobilière de location du Quartier Leopold» permettra de les soumettre au régime favorable de la Sicafi. Il en résultera une amélioration du rendement au bénéfice des actionnaires de Cofinimmo.

**11. Evolution du patrimoine de Cofinimmo et de Beta Invest entre l'adoption du projet de fusion et l'assemblée générale extraordinaire du 15 mars 2005 ou le cas échéant du 8 avril 2005**

Les actions Cofinimmo à émettre en vertu du projet de fusion, objet du présent rapport, sont des actions ordinaires.

Il est fait également remarquer que, au jour de la rédaction du présent rapport, l'approbation de deux autres fusions par absorption sont prévues lors de l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme Cofinimmo du 15 mars 2005 ou le cas échéant du 8 avril 2005, à savoir :

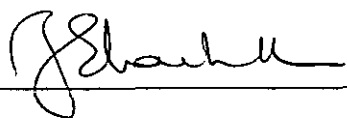
La fusion par absorption par la société anonyme Cofinimmo de la société anonyme North Galaxy, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0 461.219.855 avec un rapport d'échange de 240,2128 actions ordinaires Cofinimmo pour une action North Galaxy.

La fusion par absorption par la société anonyme Cofinimmo de la anonyme Immobilière de location du Quartier Leopold, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0.427.986.368 avec un rapport d'échange de 27,8544 actions ordinaires Cofinimmo pour une action Immobilière de location du Quartier Leopold.



Fait à Bruxelles, le 27 janvier 2005,

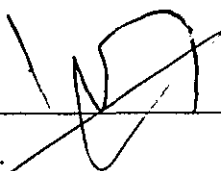
Pour le conseil d'administration de  
COFINIMMO



Nom:

Qualité:

**J.-E. Carbonnelle**  
**Administrateur**



Nom:

Qualité:

**Jean Franken**  
**Administrateur Directeur**