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

T.V.A. BE 0426.184.049 RPM Bruxelles
(Assujettissement partiel à la T.V.A.)

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE COFINIMMO DU 9 DÉCEMBRE 2011 ET LE CAS ÉCHÉANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 27 DÉCEMBRE 2011[1] CONCERNANT LA FUSION AVEC LA SOCIÉTÉ PRIVÉE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE DE ABDIJ ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 694 DU CODE DES SOCIÉTÉS

[1] 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 9 décembre 2011 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 sera convoquée, en principe pour le 27 décembre 2011. Cette assemblée pourra valablement délibérer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.

1. GENERALITES

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 actif et passif de De Abdij est transférée à Cofinimmo;
- par suite d'une dissolution sans liquidation de la société absorbée De Abdij;
- moyennant l'attribution d'actions ordinaires de la société absorbante Cofinimmo aux associés de la société absorbée De Abdij sans soulte en espèces de sorte que la fusion sera uniquement rémunérée en droits sociaux.

Si le projet de fusion est valablement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 9 décembre 2011 ou, le cas échéant, par une seconde assemblée qui serait convoquée en principe pour le 27 décembre 2011, et par l'assemblée générale extraordinaire de De Abdij du 9 décembre 2011, De Abdij cessera d'exister de droit, uniquement 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 associés de De Abdij deviendront automatiquement actionnaires de Cofinimmo.

Cofinimmo a obtenu en date du 1er avril 1996 le statut de société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, tel qu'actuellement régi par les dispositions de la loi du 20 juillet 2004 et de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, ainsi qu'entre autres, par certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun. En outre, indépendamment des décisions prises par ces assemblées générales, il est précisé que Cofinimmo est inscrite au premier marché d'Euronext Brussels.

En revanche, De Abdij est soumise au droit commun, en ce compris à l'impôt des sociétés.

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE DE ABDIJ SONT CONSIDÉRÉES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE COFINIMMO

Le conseil d'administration de Cofinimmo et le conseil des gérants de De Abdij proposent de procéder au transfert des actifs et passifs de De Abdij résultant de la fusion dans les comptes de la société absorbante sans effet rétroactif.

Toutes les opérations réalisées par De Abdij à partir du 9 décembre 2011 ou, le cas échéant, de la date de la tenue de la seconde assemblée, soit en principe à partir du 27 décembre 2011 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Cofinimmo.

3. PARTICIPATION AUX BÉNÉFICES - DROITS ASSURÉS AUX TITULAIRES D'ACTIONS

Les actions ordinaires nouvelles émises par Cofinimmo à l'occasion de la fusion au profit des associés de De Abdij 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 prendront part aux résultats à partir du 1er janvier 2011 (premier dividende payable en 2012).

4. RAPPORT D'ECHANGE

4.1 Eléments pris en considération pour le calcul du rapport d'échange

Afin de déterminer le rapport d'échange, il sera tenu compte (i) de la valeur intrinsèque de De Abdij au 30 septembre 2011, et (ii) pour Cofinimmo de la valeur boursière de ses actions ordinaires calculée sur une période de référence de 30 jours précédant le 27 octobre 2011, date du dépôt du projet de fusion.

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

1° en ce qui concerne **l'action ordinaire «Cofinimmo»**,

de 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 du dépôt du projet de fusion, par application de l'article 13 § 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières,
- 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 27 septembre 2011 au 26 octobre 2011 inclus;

et

2° en ce qui concerne **les parts** (non cotées) de De Abdij, de leur valeur intrinsèque arrêtée au 30 septembre 2011, tel que déterminée ci-après

En résumé le conseil d'administration et le conseil des gérants des sociétés concernées proposent de

- fixer le rapport d'échange sur base de la valeur intrinsèque arrêtée au 30 septembre 2011 de la totalité des parts de De Abdij, et de
- calculer le nombre d'actions ordinaires «Cofinimmo» à émettre en divisant cette valeur intrinsèque arrêtée au 30 septembre 2011 par la valeur de la moyenne des cours de l'action durant la période de trente jours précédant immédiatement le dépôt du projet.

4.1.1 Situation patrimoniale des sociétés concernées au 30 septembre 2011 (en EUR) – nombre de titres[2].

4.1.1.1 Situation patrimoniale de Cofinimmo

Le capital de Cofinimmo s'élève à EUR 817.049.113,33€[3] et est divisé en 15.246.695 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale, à savoir 13.998.533 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale, et 1.248.162 actions privilégiées sans désignation de valeur nominale, soit une série de 561.727 actions privilégiées P1 et une série de 686.435 actions privilégiées P2.

---

2 Le calcul de l'actif des sociétés concernées se fait sur la base d'une évaluation au 30 septembre 2011 conformément aux articles 13 § 2 – 2° et 28 et suivants de l'AR du 7 décembre 2010 ; l'expert immobilier indépendant fera le cas échéant une nouvelle évaluation avant l'assemblée appelée à se prononcer sur la fusion, si la situation économique générale et l'état des biens l'exigent.

3 Les chiffres concernant le capital et les actions tiennent compte des conversions de 439 actions privilégiées du 3° trimestre 2011 ainsi que des conversions de 47 obligations convertibles qui seront constatées par acte notarié avant mi-novembre. Le nombre d'actions mentionnés dans notre communiqué de presse relatif aux résultats du 30 septembre 2011 ne tient quant à lui pas encore compte des conversions des obligations convertibles.

Toutefois 52.607 actions ordinaires sont détenues par le Groupe Cofinimmo lui-même, de sorte que seules 13.945.926 actions ordinaires sont en circulation. La totalité des actions privilégiées est en circulation.

La valeur intrinsèque de l'action ordinaire Cofinimmo au 30 septembre 2011 s'élève à EUR 95,20.

4.1.1.2 Valeur boursière des actions ordinaires «Cofinimmo»

Cours de bourse moyen de clôture de l'action ordinaire entre le 27 septembre 2011 et le 26 octobre 2011 inclus sur Euronext Brussels	EUR 89,01

4.1.1.3 Situation patrimoniale et parts de De Abdij

Le principal actif de la société privée à responsabilité limitée De Abdij est constitué d'un immeuble résidentiel sur et avec terrain sis 8670 Koksijde, Abdijstraat 57, paraissant cadastré section F, numéro 699/B, pour une superficie de trente-neuf ares cinq centiares (39a 5ca), une parcelle agricole, sise 8670 Koksijde, Oud-Strijdersstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/K, pour une superficie de trente-et-un ares soixante-sept centiares (31a 67ca), une parcelle jardin, sise 8670 Koksijde, Abdijdstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/B/4, pour une superficie de un are trente-huit centiares (la 38ca), un jardin, sis 8670 Koksijde, Abdijstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/C/4, pour une superficie de trois ares treize centiares (3a 13ca), destiné à accueillir une maison de repos, exploité depuis le 21 avril 2011 pour une durée de 27 ans minimum, par la société anonyme Armonea, ayant son siège social 1050 Bruxelles, Place Flagey 18, identifiée sous le n° RPM 0889.421.308.

Au 30 septembre 2011, le capital social de De Abdij était représenté par 200 parts.

4.1.1.4 Situation comptable de De Abdij

La situation comptable de De Abdij, arrêtée au 30 septembre 2011, s'établit comme suit (en .000 EUR):

Actif			Passif		
Actifs immobilisés	**1.984**		**Capitaux propres**	**-42**	
Immobilisations incorporelles	**0**		**Capital**	**6**	
21 Licences software			10 Capital souscrit		19
			101 Capital non appelé		-12
Immobilisations corporelles	**1.984**				
2200 Terrain		1.984	**Réserves**	**0**	
2210 Construction			130 Réserve légale		
2213 Factures de travaux d'entretien bâtiment					
23 Installations, machines et outillage			**Résultat**	**-48**	
24 Mobilier et matériel roulant			14 Année passée		
27 Immobilisations en cours et acomptes versés			14 Année en cours		-48
Immobilisations financières	**0**		**Provisions et impôts différés**	**0**	
28 Créances et cautionnements en numéraire			**Provisions**	**0**	
			160 Pensions et obligatoires similaires		
Actifs circulants	**0**				
Créances à plus d'un an	**0**		**Dettes**	**2.024**	
29 Autres créances (entreprises liées)			**Dettes à plus d'un an**	**2.024**	
			174 Autres emprunts		2.024
Créances à un an au plus	**0**		**Dettes à un an au plus**	**2**	
40 Créances commerciales			44 Fournisseurs		2
41 Autres créances			45 Dettes fiscales, salariales et sociales		
			46 Acomptes reçus sur commandes		
Valeurs disponibles	**0**				
54/58 banque		0			
54/58 autre (cash pool)					
Comptes de régularisation	**0**		**Comptes de régularisation**	**0**	
490/1			492/3		
TOTAL ACTIF	**1.985**		TOTAL PASSIF	**1.985**	

La société a décidé de faire un appel de fonds de EUR 12.000,00 aux associés concernant le capital non libéré. Cet appel a eu lieu après la clôture du 30 septembre 2011.

4.2 Choix des critères

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

4.2.1 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 et parts, il convient de déterminer, outre la valeur des immeubles, le niveau de dettes propres à chacune des sociétés et les latences fiscales propres à De Abdij (Cofinimmo étant exemptée, de par son régime fiscal propre de Sicafi, d'impôt sur les plus-values).

Lors de transactions précédentes, Cofinimmo a tenu compte pour établir le rapport d'échange, de la plus haute valeur entre (i) la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo et (ii) la valeur boursière de ses actions ordinaires calculée sur une période de référence de 30 jours précédant la date de dépôt du projet de fusion.

Compte tenu de l'écart important entre la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo et sa valeur boursière, le conseil d'administration a décidé d'utiliser la valeur boursière de ses actions ordinaires calculée sur une période de référence de 30 jours précédant la date de dépôt du projet de fusion comme critère évaluation. Compte tenu du contexte financier actuel, l'apport de fonds propres est extrêmement important pour notre entreprise. Dans des transactions avec des tiers il serait à l'heure actuelle inconcevable d'attirer des investisseurs à la valeur intrinsèque de l'action. Les transactions se feraient au mieux en tenant compte du cours de bourse. Le principe de « arms length » veut que nous appliquions le même raisonnement pour des transactions internes.

4.2.2 Valeur boursière

La valeur boursière est calculée sur base d'une période de référence d'une durée de 30 jours précédant la date du dépôt du projet de fusion soit du 27 septembre 2011 au 26 octobre 2011 inclus.

4.2.3 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.

4.2.4 Données comptables

4.2.4.1 Rapport du commissaire de Cofinimmo et du commissaire de De Abdij.

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

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

De Abdij fera établir un rapport écrit sur le projet de fusion par son commissaire.

Le commissaire ayant été désigné par la société privée à responsabilité limitée De Abdij est la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, Deloitte, Réviseurs d'Entreprises représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy, immatriculée au registre des sociétés civiles/personnes morales sous le numéro 0 429 053 863.

4.2.4.2 Consolidation des participations

Les filiales de Cofinimmo, ont été consolidées par Cofinimmo, avec comme méthode de consolidation, la consolidation globale.

Il est précisé que le capital de De Abdij est représenté par 200 parts réparties de la façon suivante:
- Cofinimmo SA 4 parts;
Leopold Square SA 196 parts.

4.3 Valeurs d'investissement

DTZ Winssinger & Associés et Pricewaterhousecoopers Enterprise Advisory (PwC ci-après) évaluent chacun séparément environs la moitié du portefeuille d'immeubles de bureaux et des autres biens immobiliers. Le portefeuille de maisons de repos en Belgique est évalué séparément, partiellement par DTZ Winssinger et partiellement par PwC. Le portefeuille de maisons de repos en France est évalué séparément, partiellement par DTZ Eurexi en et partiellement par Jones Lang LaSalle France. Les portefeuilles de cafés en Belgique et au Pays Bas sont évalués respectivement par DTZ Winssinger et DTZ Zadelhof.

La juste valeur des immeubles est déterminée par l'expertise immobilière indépendante dans les circonstances de marché prévalant au moment de l'expertise.

Dans le cadre du projet de fusion, il est fait usage de la valeur d'investissement qui représente la juste valeur des immeubles majorée des frais d'acquisition.

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

4.4 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 et fait choix de la taxation étalée. 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 publique à capital fixe, en abrégé Sicaf immobilière publique 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 publique 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 publique.

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.

4.5 Calcul du rapport d'échange

4.5.1 Valeur intrinsèque (EUR) de De Abdij

Valeur intrinsèque	**De Abdij**
Fonds propres comptables au 30 septembre 2011	- 41.879,93
Plus-values latentes sur immeubles au 30 septembre 2011	1.048.940,74
Latences fiscales	- 131.401,33
Autres corrections	- 73.985,56
Appel de fonds (capital non libéré après le 30 septembre 2011)	12.000,00
Fonds propres corrigés	813.673,92
Fonds propres à rémunérer	789.263,70
Nombre de parts ordinaires en circulation	200
Valeur de la part (en EUR)	4.068,369

Calcul des latences fiscales jusqu'au 30 septembre 2011	**De Abdij**
Valeur d'investissement estimée des immeubles	3.033.408,00
Valeur vénale nette	2.757.643,64
Valeur comptable des immeubles	1.984.467,26
Plus-value imposable	773.176,38
Total imposable	773.176,38
Latence fiscale à 16,995 % pour la société absorbée	131.401,33

4.5.2 Valeur Boursière de l'action ordinaire de Cofinimmo

Le cours moyen d'une action ordinaire de Cofinimmo durant la période de 30 jours entre le 27 septembre 2011 et le 26 octobre 2011, en ce compris une partie de dividende relatif à l'exercice 2011, calculé sur base de 22 cotations de clôture de séances en bourse de Bruxelles, est de EUR 89,01.

4.5.3 Conséquence

Comme indiqué ci-dessus, il est proposé d'utiliser, dans le calcul du rapport d'échange, la valeur boursière de Cofinimmo .

	De Abdij
Nombre de parts	200
Valeur de la part (en EUR) basée sur la valeur intrinsèque	4.068,369

	Cofinimmo
Valeur boursière de l'action(en EUR)	**89,01**

Rapport d'échange	45,707

Nombre d'actions ordinaires Cofinimmo à émettre à l'occasion de la fusion (en arrondi)	**9.141**

4.5.4 Rapport d'échange

Sur base des calculs repris ci-dessus, le conseil d'administration et le conseil des gérants proposent d'établir le rapport d'échange à 45,707 actions ordinaires Cofinimmo pour 1 part De Abdij.

En proposant de fixer le rapport d'échange pour les parts De Abdij comme indiqué ci-dessus, le conseil d'administration et le conseil des gérants estiment rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des associés de De Abdij 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.

Pour la parfaite information des actionnaires et des associés, il est précisé que si le rapport d'échange avait été fixé en tenant compte de la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo au 30 septembre 2011,

soit EUR 95,20, le rapport d'échange aurait été de 42,735 et le nombre d'actions créées s'élèverait à 8.547 contre 9.141 dans l'option retenue.

4.6 Proposition d'échange lors de l'apport de la totalité du patrimoine de De Abdij à Cofinimmo

La fusion projetée est subordonnée à l'approbation de la fusion par les assemblées générales extraordinaires respectives de Cofinimmo et De Abdij. Etant donné que Cofinimmo est et sera au moment de la fusion associé de De Abdij et détiendra 4 parts de cette dernière sur les 200 parts existantes, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo d'émettre 8.959 actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, uniquement au profit de l'autre associé de De Abdij, Leopold Square, au moment de la fusion, en échange des parts qu'elle détiendra dans De Abdij.

5. DÉLIVRANCE 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 de l'autre associé que Cofinimmo (tel que prévu à l'article 4.6 ci-dessus) seront inscrites au nom de l'associé de De Abdij contre la remise de leurs parts ou certificats nominatifs de ladite société à absorber, lesquels seront ensuite annulés. Les échanges seront effectués au siège de Cofinimmo.

La cotation des titres sur Euronext Brussels sera demandée par la société Cofinimmo dès que les titres auront été émis.

6. PARTICIPATION AUX BÉNÉFICES - DROITS ASSURÉS AUX TITULAIRES D'ACTIONS

Les actions ordinaires nouvelles émises par Cofinimmo à l'occasion de la fusion au profit des associés de De Abdij 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 prendront part aux résultats à partir du 1er janvier 2011 (premier dividende payable en 2012).

7. EMOLUMENTS SPÉCIAUX DU COMMISSAIRE

Les émoluments spéciaux du Commissaire agissant tant pour compte de Cofinimmo que pour celui de De Abdij 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 2.500,00.

8. AVANTAGES SPÉCIAUX ACCORDÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DES GÉRANTS DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES

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

9. CONDITIONS

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

- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de De Abdij 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;
- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo 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 de toutes les formalités en matière de gestion des sols pollués;
- l'approbation par la FSMA des modifications statutaires résultant des opérations de fusion.

Leur réalisation sera constatée dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale qui sera réunie.

10. INTERET DE L'OPERATION POUR LA SOCIETE

Dans le cadre de l'expansion de son second pôle immobilier, à savoir les immeubles destinés aux soins de santé, Cofinimmo s'est intéressée à des résidences-services et des maisons de repos, dans lesquelles elle dégage un profil de rendement et de risque conforme à ses critères d'investissement. La fusion proposée permettra d'intégrer dans le patrimoine de Cofinimmo un actif qui cadre parfaitement avec ce deuxième pôle immobilier.
Le principal actif de la société privé à responsabilité limitée De Abdij est en effet constitué d'un immeuble résidentiel sur et avec terrain sis à 8670 Koksijde, Abdijstraat 57, paraissant cadastré section F, numéro 699/B, pour une superficie de trente-neuf ares cinq centiares (39a 5ca), une parcelle agricole, sise à 8670 Koksijde, Oud-Strijdersstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/K, pour une superficie de trente-et-un ares soixante-sept centiares (31a 67ca), une parcelle jardin, sise à 8670 Koksijde, Abdijdstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/B/4, pour une superficie de un are trente-huit centiares (la 38ca), un jardin, sis à 8670 Koksijde, abdijstraat, paraissant cadastré section F, numéro 693/C/4, pour une superficie de trois ares treize centiares (3a 13ca), destiné à accueillir une maison de repos, exploité depuis le 21 avril 2011 pour une durée de 27 ans minimum, par la société anonyme Armonea, ayant son siège social 1050 Bruxelles, Place Flagey 18, identifiée sous le n° RPM 0889.421.308. Le rendement initial brut de cette acquisition est de 6,35% (estimation en équivalent double net).

En outre, l'intégration des actifs de De Abdij permettra de les soumettre au régime Sicafi, ce qui aura un effet positif sur le rendement net du patrimoine et donc sur le bénéfice des actionnaires de Cofinimmo.

11. 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.

12. EVOLUTION DU PATRIMOINE DE COFINIMMO ET DE DE ABDIJ DEPUIS LA SITUATION COMPTABLE DU 30 SEPTEMBRE 2011

Néant, à l'exception de l'appel de fonds en vue de la libération du capital, dont question au point 5.1.1.4.

13. EVOLUTION DU PATRIMOINE DE COFINIMMO ET DE DE ABDIJ ENTRE LA RÉDACTION DU PROJET DE FUSION ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 9 DECEMBRE 2011 OU LE CAS ÉCHÉANT DU 27 DECEMBRE 2011

Toute modification substantielle du patrimoine de l'une ou de l'autre des sociétés fera l'objet, s'il y a lieu d'un rapport complémentaire du conseil d'administration et du conseil des gérants respectifs des sociétés.

14. REGIME FISCAL

La fusion projetée ne sera pas soumise au régime de neutralité fiscale prévu à l'article 211 du CIR 92, par application de l'exception visée au deuxième paragraphe - 3°dudit article 211 du CIR 92 .

* *
*

Fait à Bruxelles, le 27 octobre 2011

Pour le conseil d'administration de
COFINIMMO

Nom: Serge Fautré
Qualité: Administrateur

Nom: Françoise Roels
Qualité: Administrateur