

<p><b>COFINIMMO</b></p> <p>Naamloze Vennootschap Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht</p> <p>Maatschappelijke zetel: Woluwedal 58 1200 Brussel</p> <p>B.T.W. BE 0 426.184.049 R.P.R. BRUSSEL (gedeeltelijk BTW-plichtig)</p>	<p><b>IMMOPOL DENDERMONDE</b></p> <p>Naamloze Vennootschap</p> <p>Maatschappelijke zetel: Woluwedal 58 1200 Brussel R.P.R. BRUSSEL 845.261.958</p>
--	--

**FUSIEVOORSTEL DOOR OVERNAME  
UITGAANDE VAN DE RADEN VAN BESTUUR VAN**

**COFINIMMO**

**EN VAN**

**IMMOPOL DENDERMONDE**

**AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING<sup>1</sup>  
VAN 9 OKTOBER 2012 VAN COFINIMMO**

**EN**

**AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING  
VAN 9 OKTOBER 2012 VAN IMMOPOL DENDERMONDE**

<sup>1</sup> 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 9 oktober 2012 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, wordt een nieuwe buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders opgeroepen van Cofinimmo met dezelfde agendapunten die in principe zou plaatshebben op 26 oktober 2012. Deze vergadering zal geldig kunnen beslissen, ongeacht het gedeelte van het kapitaal dat door de aanwezige aandeelhouders vertegenwoordigd is.

## 1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de raden van bestuur van de overnemende vennootschap Cofinimmo en van de over te nemen vennootschap IMMOPOL DENDERMONDE, op 28 augustus 2012, dit fusievoorstel door overname goedgekeurd waardoor het vermogen van IMMOPOL DENDERMONDE aan Cofinimmo zal worden overgedragen. Dit fusievoorstel door overname werd opgesteld om het ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergaderingen van aandeelhouders van de vennootschappen Cofinimmo en IMMOPOL DENDERMONDE, overeenkomstig de bepalingen van artikelen 696 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

## 2. INFORMATIE OVER DE ONDERNEMINGEN DIE BIJ DE FUSIE BETROKKEN ZIJN

### 2.1 Betrokken vennootschappen

#### 2.1.1 Overnemende vennootschap – Cofinimmo

De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap **Cofinimmo**, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht (hierna "Cofinimmo"), met maatschappelijke zetel te 1200 Brussel, Woluwedal 58. Cofinimmo is ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0 426.184.049 en ingeschreven onder het BTW-nummer BE 426.184.049. Ze werd opgericht per notariële akte van 29 december 1983, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 1984. De laatste wijziging van de statuten dateert van 17 juli 2012 volgens de akte opgesteld door Notaris Louis-Philippe Marcelis, gepubliceerd in Belgisch Staatsblad van 14 augustus 2012 onder nummer 0141331.

Het maatschappelijk doel van Cofinimmo is beschreven in artikel 3 van haar statuten. Dit artikel bepaalt:

*" De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed.*

*Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in vastgoed, zoals gedefinieerd door de vastgoedbevakwetgeving ('vastgoed'), dit wil zeggen, in:*

- *de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- *de aandelen of deelbewijzen met stemrecht, uitgegeven door vastgoed-vennootschappen, en de aandelen van institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat er een gezamenlijke of exclusieve controle op deze vennootschappen wordt uitgeoefend;*
- *de aandelen van publieke vastgoedbevaks*
- *de optierechten op onroerende goederen;*
- *de deelbewijzen van buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, onder de omstandigheden voorzien in de vastgoedbevakwetgeving;*
- *vastgoedcertificaten;*
- *de rechten die voortvloeien uit de contracten die één of meer goederen in leasing geven aan de vennootschap of die andere analoge gebruiksrechten verlenen.*

*Aldus mag de vennootschap alle verrichtingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het brengen onder het stelsel van mede-eigendom, winstdeling in alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins en, meer in het algemeen, alle verrichtingen ondernemen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel. De vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar.*

*De vennootschap mag als bijkomende of tijdelijke activiteit beleggen in roerende waarden. Deze beleggingen zullen zodanig gediversifieerd zijn dat een geschikte spreiding van het risico is gewaarborgd. De vennootschap mag liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag bovendien verrichtingen aangaan betreffende lening van financiële instrumenten evenals verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten realiseren, voor zover die laatste er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken en met uitsluiting van gelijk welke verrichting van speculatieve aard.*

*De vennootschap en haar dochterondernemingen mogen één of meer gebouwen in leasing geven. Een activiteit van leasing met aankoopoptie van de gebouwen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze gebouwen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

*De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de beperkingen waarin de vastgoedbevakwetgeving en gelijk welke andere toepasselijke wetgeving voorzien."*

### 2.1.2 Over te nemen vennootschap – IMMOPOL DENDERMONDE

De over te nemen vennootschap is de naamloze vennootschap IMMOPOL DENDERMONDE, met maatschappelijke zetel Woluwedal, 58, te 1200 Brussel. IMMOPOL DENDERMONDE is ingeschreven in het rechtspersonenregister Brussel onder het nummer 845.261.958 en is geregistreerd bij de BTW.

Het maatschappelijk doel van IMMOPOL DENDERMONDE is beschreven in artikel 3 van haar statuten. Dit artikel bepaalt met name :

*"De vennootschap heeft als maatschappelijk doel:*

*1. Projectontwikkeling: het optreden als promotor ter realisatie van het Politiegebouw te Dendermonde,*

*2. Het beheer van het ingebrachte en aangekochte vermogen, met uitsluiting van de handelingen als vastgoedhandelaar, met inbegrip van de wederbelegging der fondsen die eruit vloeien, verwerving, vervreemding, borgstelling, beheer, huur en verhuur.*

*3. Het beheer van alle onroerende goederen en van alle roerende goederen en waarden, het beheer en het nemen van belangen, op welke wijze ook, in andere vennootschappen en ondernemingen, en in het algemeen het optreden als beleggingsmaatschappij. Dit alles met uitdrukkelijke uitsluiting van vermogensbeheer*

*en/of beleggingsadvies zoals bedoeld door de wet van zes april negentienhonderd vijftiennegentig.*

*Hierin begrepen zijn alle handelingen die van aard zijn de opbrengst van haar onroerende goederen te bevorderen, zoals het onderhoud, de ontwikkeling, de verfraaiing en de verhuring van deze goederen.*

*Zij mag tevens door middel van inbreng, versmelting, inschrijving of op om het even welke andere wijze deelnemen aan alle ondernemingen, verenigingen, vennootschappen die een gelijksoortig of bijhorend doel nastreven of die eenvoudig nuttig zijn voor de algehele of gedeeltelijke verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.*

*Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar maatschappelijk doel te bevorderen.*

*Deze opsomming is niet limitatief en de termen vermogensbeheer of advies in deze statuten vermeld zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de Wet van zes april negentienhonderdvijftiennegentig*

*inzake de secundaire markten, het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs.*

*Daartoe kan de vennootschap samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.*

*De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.*

*De vennootschap kan eveneens optreden als bestuurder, volmachtdrager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen.*

*De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.”*

### **3. BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE FUSIE**

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

- de totaliteit van het actief en passief vermogen van IMMOPOL DENDERMONDE wordt overgedragen aan Cofinimmo;
- ten gevolge van een ontbinding zonder vereffening van de overgenomen IMMOPOL DENDERMONDE;
- door middel van toekenning van gewone aandelen van de overnemende vennootschap Cofinimmo aan de aandeelhouders van de overgenomen IMMOPOL DENDERMONDE, zonder opgeld in contanten zodat de fusie bijgevolg uitsluitend met aandeelhoudersrechten wordt gefinancierd.

De raden van bestuur van de betrokken vennootschappen verbinden zich er wederzijds toe om al het mogelijke binnen hun vermogen te doen om deze fusie te realiseren tegen de hierin gedefinieerde voorwaarden en leggen hierbij dit fusievoorstel vast dat ter goedkeuring aan de respectieve algemene vergaderingen van de aandeelhouders zal worden voorgelegd.

Indien dit fusievoorstel geldig wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo van 9 oktober 2012 of, in voorkomend geval, door een tweede buitengewone algemene vergadering die in principe zal opgeroepen worden om op 26 oktober 2012 plaats te hebben, en door de buitengewone algemene vergadering van IMMOPOL DENDERMONDE van 9 oktober 2012, houdt IMMOPOL DENDERMONDE enkel door de genomen beslissing van rechtswege op te bestaan. De totaliteit van haar vermogen, activa en passiva, wordt dan zonder uitzondering overgedragen aan de naamloze vennootschap Cofinimmo. De aandeelhouders van IMMOPOL DENDERMONDE worden automatisch aandeelhouders van Cofinimmo.

Op 1 april 1996 bekwam Cofinimmo het statuut van openbaar vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, zoals nu bepaald in de wet van 20 juli 2004 en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met onder andere bepaalde fiscale bepalingen die afwijken van het gemeen recht. Bovendien wordt er, los van de beslissingen genomen door deze algemene vergaderingen, ook gepreciseerd dat de vennootschap Cofinimmo ingeschreven is op de primaire markt van Euronext Brussels.

IMMOPOL DENDERMONDE valt daarentegen onder het gemeen recht, waaronder de vennootschapsbelasting.

#### **4. DATUM VANAF WANNEER DE VERRICHTINGEN VAN IMMOPOL DENDERMONDE BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN ALS VERRICHT VOOR REKENING VAN COFINIMMO**

De raden van bestuur van Cofinimmo en IMMOPOL DENDERMONDE stellen voor om de overdracht van de activa en passiva van IMMOPOL DENDERMONDE die het resultaat is van de fusie in de rekeningen van de overnemende vennootschap te laten gebeuren zonder terugwerkende kracht.

Alle operaties die vanaf 9 oktober 2012 of, in voorkomend geval vanaf de datum van de tweede buitengewone algemene vergadering, die in principe zal gehouden worden op 26 oktober 2012, verricht zijn door IMMOPOL DENDERMONDE zullen boekhoudkundig worden geacht als verricht te zijn voor rekening van Cofinimmo.

#### **5. RUILVERHOUDING**

##### **5.1 Elementen waarmee rekening wordt gehouden bij de berekening van de ruilverhouding**

Voor het bepalen van de ruilverhouding wordt er rekening gehouden met (i) de intrinsieke waarde van IMMOPOL DENDERMONDE op 30 juni 2012, en (ii) de beurswaarde van de gewone aandelen van Cofinimmo berekend over een referentieperiode van 30 dagen voorafgaand aan 28 augustus 2012, datum van neerlegging van dit fusievoorstel.

Het aantal gewone aandelen "Cofinimmo" dat moet worden uitgegeven, wordt bepaald rekening houdend met,

1° wat het **gewone aandeel "Cofinimmo"** betreft,

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 neerlegging van dit voorstel, met toepassing van artikel 13 § 3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks,
- dit gemiddelde is dus dat van de slotnoteringen van de gewone aandelen "Cofinimmo" op Euronext Brussels voor elke noteringsdag tussen de periode van 29 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012,

en

2° voor de (niet genoteerde) **aandelen** van IMMOPOL DENDERMONDE, van hun intrinsieke waarde op 30 juni 2012, die hierna wordt bepaald.

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

- de ruilverhouding vast te leggen op basis van de vastgelegde intrinsieke waarde op 30 juni 2012 van de totaliteit van de aandelen van IMMOPOL DENDERMONDE,
- het aantal uit te geven gewone aandelen "Cofinimmo" te berekenen door deze intrinsieke waarde vastgelegd op 30 juni 2012 te delen door de gemiddelde beurskoers van het Cofinimmo-aandeel

tijdens dertig dagen die onmiddellijk voorafgaan aan de datum van neerlegging van dit fusievoorstel.

#### 5.1.1 Vermogenssituatie van de betrokken vennootschappen op 30 juni 2012 (in EUR)<sup>2</sup> aantal aandelen.

##### 5.1.1.1 Vermogenssituatie en aantal aandelen van Cofinimmo

Het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo bedraagt 893.817.196,27 EUR<sup>3</sup> en is verdeeld in 16.679.240 volledig volstorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen, met name 15.852.620 gewone aandelen zonder nominale waarde en 826.620 bevoorrechte aandelen zonder nominale waarde (namelijk 465.797 aandelen "BEV. I" en 360.823 aandelen "BEV II").

975.188 gewone aandelen zijn echter eigendom van de Groep Cofinimmo zelf, zodat slechts 14.877.432 van de gewone aandelen in omloop zijn. Alle bevoorrechte aandelen zijn in omloop. De intrinsieke waarde van het gewone aandeel bedraagt 96,69 EUR op 30 juni 2012.

##### 5.1.1.2 Beurswaarde van de gewone aandelen "Cofinimmo"

Gemiddelde slotbeurskoers van het gewone aandeel van 29 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012 op Euronext Brussels	89,09 EUR
--	-----------

##### 5.1.1.3 Vermogenssituatie en aandelen van IMMOPOL DENDERMONDE

De voornaamste activa van de naamloze vennootschap IMMOPOL DENDERMONDE bestaan uit: DENDERMONDE -3 afdeling (voorheen ST-GILLIS )

Een gebouw (politiecommissariaat) op en met terrein gelegen te 9200 Dendermonde, Kroonveldlaan 30, perceel gekadastreerd of gekadastreerd geweest als weiland, sectie A nummer 150 C met een totale

oppervlakte volgens kadaster van één hectare achtenveertig aren drieënvijftig centiareen (1 ha 48 a 53 ca).

De vennootschap heeft geen bankschuld.

Op 30 juni 2012 was het maatschappelijk kapitaal van IMMOPOL DENDERMONDE vertegenwoordigd door 1.000 aandelen. Na de kapitaalverhoging van 14.025.000,00 EUR die plaatsvond op 21 augustus 2012, is het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 229.048 aandelen.

##### 5.1.1.4 Boekhoudkundige situatie van IMMOPOL DENDERMONDE

De boekhoudkundige situatie van IMMOPOL DENDERMONDE, vastgelegd op 30 juni 2012, ziet er als volgt uit:

<sup>2</sup> De berekening van de activa van de betrokken vennootschappen gebeurt op basis van een evaluatie op 30 juni 2012 conform aan het artikel 13 § 2 en volgende van het KB van 7 december 2010: de onafhankelijke vastgoedexpert zal in voorkomend geval een nieuwe evaluatie doen vóór de opgeroepen vergadering om zich uit te spreken over de fusie indien de algemene economische situatie en de toestand van de goederen het eist.

<sup>3</sup> De cijfers in verband met het kapitaal en de aandelen houden rekening met de conversie van 97 bevoorrechte aandelen van het 2<sup>o</sup> trimester 2012. De mogelijkheid bestaat dat op 9 oktober 2012, of eventueel op 26 oktober 2012, de cijfers betreffende het kapitaal en de aandelen evolueren naargelang de door te voeren conversies voor het 3de trimester 2012.

Activa		Passiva	
<b>Vaste activa</b>	<b>14.112</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>228</b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>Kapitaal</b>	<b>62</b>
21 Software-licenties		10 Geplaatst kapitaal	62
		101 Nog te storten kapitaal	
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>14.112</b>		
2200 Terrein	969	<b>Reserves</b>	<b>0</b>
2210 Gebouwen	13.143	130 Wettelijke reserve	0
2213 Facturen van onderhoudswerken gebouw			
23 Installaties, machines en uitrusting		<b>Resultaat</b>	<b>166</b>
24 Meubilair en rollend materiaal		14 Vorig jaar	0
27 Vaste activa in aanbouwen en gestorte vooruitbetalingen		14 Lopend jaar	166
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>	<b>0</b>
28 Vorderingen en borgtochten in contanten		<b>Voorzieningen</b>	<b>0</b>
		160 Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	
<b>Vlottende activa</b>	<b>369</b>		
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>0</b>	<b>Schulden</b>	<b>14.253</b>
29 Overige vorderingen (verbonden vennootschappen)		<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>14.236</b>
		174 Overige leningen	14.236
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>307</b>		
40 Commerciële vorderingen	307	<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>17</b>
41 Overige vorderingen	0	44 Leveranciers	17
		45 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	
<b>Liquide middelen</b>	<b>62</b>	48 Overige schulden	0
54/58 bank	62		
54/58 Overige (cash pool)		<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>0</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>0</b>	492/3	0
490/1	0		
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>14.481</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>14.481</b>

Op 21 augustus 2012 werd een kapitaalverhoging van 14.025.000,00 EUR doorgevoerd zodat de vennootschap in staat is haar schulden af te betalen.

## 5.2 Keuze van de criteria

Bij het bepalen van de ruilverhouding tussen de aandelen van Cofinimmo en van IMMOPOL DENDERMONDE, werd het gebruik van klassieke waarderingscriteria bestudeerd.

### 5.2.1 Intrinsieke waarde

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

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 ligging, de kwaliteit van de huurders en de bestaande huurcontracten, de huurwaarborg, de vergelijking tussen de inkomsten van gebouwen van dezelfde kwaliteit en hun ligging, alsook 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 belastinglatenties eigen aan IMMOPOL DENDERMONDE worden bepaald (Cofinimmo is door haar eigen fiscaal stelsel als vastgoedbevak vrijgesteld van belastingen op meerwaarden).

Tijdens vorige transacties heeft Cofinimmo heeft om de ruilverhouding vast te stellen rekening gehouden met de hoogste waarde tussen (i) de intrinsieke waarde van het aandeel van Cofinimmo en (ii) de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van neerlegging van het fusievoorstel.

Rekening houdend met het belangrijke verschil tussen de intrinsieke waarde van het aandeel Cofinimmo en de beurswaarde van dit aandeel, heeft de raad van bestuur besloten om de beurswaarde van haar gewone aandelen berekend over een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van neerlegging van het fusievoorstel, te gebruiken als evaluatiecriterium. Rekening houdend met de actuele financiële situatie, is de inbreng van nieuwe eigen middelen heel belangrijk voor onze vennootschap. In transacties met derden is het momenteel ondenkbaar om investeerders aan te trekken aan de intrinsieke waarde van het aandeel. De transacties zouden in het beste geval gebeuren aan beurskoers. Het "arms-length"-principe wil dat wij dezelfde redenering volgen voor interne transacties.

#### 5.2.2 Beurswaarde

Er wordt rekening gehouden met de beurswaarde van het gewone aandeel en deze wordt berekend op basis van een referentieperiode van 30 dagen die voorafgaat aan de datum van neerlegging van dit fusievoorstel, namelijk van 29 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012.

#### 5.2.3 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.

#### 5.2.4 Boekhoudkundige gegevens

##### 5.2.4.1 Verslag van de commissaris van Cofinimmo en van de commissaris van IMMOPOL DENDERMONDE.

Cofinimmo zal haar commissaris een schriftelijk verslag laten opstellen over dit fusievoorstel.

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



IMMOPOL DENDERMONDE zal haar commissaris een schriftelijk verslag laten opstellen over dit fusievoorstel.

De commissaris van de naamloze vennootschap IMMOPOL DENDERMONDE is de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hugues Bonnefoy, ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen/rechtspersonen onder het nummer 0 429 053 863.

#### 5.2.4.2 Consolidaties van de participaties

De filialen van Cofinimmo werden geconsolideerd door Cofinimmo, met als consolidatiemethode de globale consolidatie.

Er wordt gepreciseerd dat het kapitaal van IMMOPOL DENDERMONDE wordt vertegenwoordigd door 229.048 aandelen die als volgt worden verdeeld:

- Cofinimmo NV : 20 aandelen;
- Leopold Square NV: 229.028 aandelen.

### 5.3 Investeringswaarden

DTZ Winssinger & Associés en Pricewaterhousecoopers Enterprise Advisory (PwC hierna) schatten elk afzonderlijk ongeveer de helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed. De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door PwC gewaardeerd. De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd. De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

De reële waarde van de gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpertise in de marktomstandigheden die op het moment van de expertise heersen.

In het kader van dit fusievoorstel, wordt er gebruik gemaakt van de investeringswaarde die de reële waarde van de gebouwen vertegenwoordigt verhoogd met de aanschaffingskosten.

Deze investeringswaarden werden geïntegreerd in de berekeningen welke resulteerden in een latente meerwaarde voor IMMOPOL DENDERMONDE. Deze meerwaarde werd toegevoegd aan de eigen middelen, zoals deze voortvloeien uit de boekhoudkundige gegevens.

### 5.4 Belastinglatenties

De handelswaarde van de gebouwen, die bepaald wordt rekening houdend met onder andere 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 handelswaarde 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 en kiest om de belasting te spreiden. In dit geval zal de belasting in de tijd gespreid worden.

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 belastinglatenties worden bepaald. Bij de berekening van de belastinglatenties moet eveneens rekening worden gehouden met de belastingvrije reserves.

Cofinimmo is echter goedgekeurd als openbaar vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal, afgekort openbaar vastgoedbevak naar Belgisch recht. Ze is niet onderworpen aan de regel van de belastinglatenties 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 gemeen recht via een openbare vastgoedbevak, zou geleid hebben tot een moeilijk aanvaardbaar verlies van belastbare basis. In plaats van deze reorganisaties te verbieden, heeft de wetgever de belastbare resultaten bij een fusie-operatie waaraan een openbare vastgoedbevak deelneemt, aan een "exit tax" onderworpen.

Onder het stelsel van de *exit tax* wordt de evaluatie van de belastinglatenties 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 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 door overname door Cofinimmo. Er wordt voorgesteld om ze ook in dit geval te weerhouden.

## 5.5 Berekening van de ruilverhouding

### 5.5.1 Intrinsieke waarde (EUR) de IMMOPOL DENDERMONDE

Intrinsieke waarde	IMMOPOL DENDERMONDE
Boekhoudkundig eigen vermogen op 30 juni 2012	227.813,20
Kapitaalverhoging	14.025.000,00
Latente meerwaarde op gebouwen op 30 juni 2012	3.536.496,98
Belastinglatentie	-489.375,02
Andere correcties	929.513,36
Boekhoudkundig gecorrigeerd eigen vermogen op 30 juni 2012 dat enkel met de gewone aandelen in omloop overeenkomt	18.229.448,52
Te vergoeden eigen vermogen	18.227.856,76
Aantal gewone aandelen in omloop	229.048
Waarde van het aandeel (in EUR)	79,59

<b>Berekening van de belastinglatenties tot 30 juni 2012</b>	<b>IMMOPOL DENDERMONDE</b>
Geraamde investeringswaarde van de gebouwen	19.042.000,00
Netto handelswaarde	16.926.222,22
Boekhoudkundige waarde van de gebouwen	14.111.550,72
Belastbare meerwaarden	2.814.671,50
Belastbaar totaal	2.879.523,50
Belastinglatentie tegen 16,995% voor de overgenomen vennootschap	489.375,02

### 5.5.2 Beurswaarde van het gewone aandeel van Cofinimmo

De gemiddelde beurskoers van een gewoon aandeel van "Cofinimmo" voor de periode van 30 dagen van 29 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012, met inbegrip van een deel van het dividend betreffende het boekjaar 2012, berekend op basis van 21 slotnoteringen op de beurs van Brussel, is 89,09 EUR.

### 5.5.3 Gevolg

Zoals hierboven vermeld, werd er voorgesteld om bij de berekening van de ruilverhouding de beurswaarde van Cofinimmo te gebruiken.

	<b>IMMOPOL DENDERMONDE</b>
Aantal aandelen	229.048
Waarde van het aandeel (in EUR) op basis van de intrinsieke waarde	79,59

	<b>Cofinimmo</b>
Beurswaarde van het aandeel (in EUR)	<b>89,09</b>

<b>Ruilverhouding</b>	<b>0,89</b>
-----------------------	-------------

<b>Aantal uit te geven gewone aandelen Cofinimmo (afgerond) bij de fusie</b>	<b>204.622</b>
--	----------------

#### 5.5.4 Ruilverhouding

Op basis van de hierboven vermelde berekeningen stellen de raden van bestuur voor om de ruilverhouding vast te leggen op 0,89 gewone aandelen Cofinimmo voor 1 aandeel IMMOPOL DENDERMONDE.

Met hun voorstel om de ruilverhouding voor de aandelen IMMOPOL DENDERMONDE 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 van IMMOPOL DENDERMONDE als van de houders van aandelen van Cofinimmo.

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

Voor de volledige informatie van de aandeelhouders, wordt gepreciseerd dat indien er voor de ruilverhouding rekening zou worden gehouden met de intrinsieke waarde van het aandeel van Cofinimmo op 30 juni 2012, zijnde 96,69 EUR, dan zou de ruilverhouding 0,82314 zijn geweest en het aantal gecreëerde aandelen 188.522 bedragen in plaats van 204.622 in huidig gekozen optie.

#### **5.6 Ruilvoorstel bij de inbreng van het totale vermogen van IMMOPOL DENDERMONDE in Cofinimmo**

Het fusievoorstel wordt onderworpen aan de goedkeuring van de fusie door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van Cofinimmo en IMMOPOL DENDERMONDE. Daar Cofinimmo op het moment van de fusie aandeelhouder van IMMOPOL DENDERMONDE is en zal zijn en 20 aandelen zal bezitten van de 229.048 bestaande aandelen van deze laatste, zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo worden voorgesteld om **204.604** nieuwe gewone aandelen zonder vermelding van de nominale waarde uit te geven, die enkel ten gunste zijn van de andere aandeelhouder van IMMOPOL DENDERMONDE, Leopold Square, op het moment van de fusie, in ruil voor de aandelen die zij zal bezitten in IMMOPOL DENDERMONDE.

#### **6. MATERIELE LEVERING VAN DE NIEUWE GEWONE AANDELEN**

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

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

Cofinimmo zal de notering op Euronext Brussels van de effecten aanvragen zodra de effecten uitgegeven zijn.

#### **7. 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 aandeelhouder van IMMOPOL DENDERMONDE 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 2012 resultaatgerechtigd (eerste dividend betaalbaar in 2013).

#### **8. SPECIALE EMOLUMENTEN VAN DE COMMISSARIS**

De speciale emolumenten van de Commissaris die zowel handelt voor rekening van Cofinimmo als van IMMOPOL DENDERMONDE voor het opstellen van het schriftelijk verslag over het fusievoorstel en voor hun bijkomende activiteiten in het kader van de fusie, bedragen 2.500 EUR.

#### **9. SPECIALE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE BETROKKEN ONDERNEMINGEN**

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

#### **10. VOORWAARDEN**

Deze fusie is onderhavig aan de realisatie van de volgende voorwaarden:

- de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van IMMOPOL DENDERMONDE van de fusie en van de gegeven evaluatie van de inbreng. Deze vergadering moet bovendien als overgenomen vennootschap beslissen over de fusie door overname,
- de goedkeuring van de fusie door de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo en van de gegeven evaluatie van de inbreng. Deze vergadering moet als overnemende vennootschap beslissen over de fusie door overname;
- de realisatie van alle formaliteiten inzake het beheer van vervuilde gronden;
- de goedkeuring door de FSMA van de statutaire wijzigingen resulterend van de fusie-operaties.

Hun realisatie wordt vermeld in de notulen van de laatste algemene vergadering die wordt bijeengeroepen.

#### **11. 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.

#### **12. EVOLUTIE VAN HET VERMOGEN VAN COFINIMMO EN VAN IMMOPOL DENDERMONDE SINDS DE BOEKHOUDKUNDIGE SITUATIE VAN 30 JUNI 2012**

Niets, behalve de kapitaalsverhoging van IMMOPOL DENDERMONDE waarvan sprake onder punt 5.1.1.4.

**13. EVOLUTIE VAN HET VERMOGEN VAN COFINIMMO EN VAN IMMOPOL DENDERMONDE TIJDENS DE PERIODE TUSSEN HET OPSTELLEN VAN DIT FUSIEVOORSTEL EN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 9 OKTOBER 2012 OF IN VOORKOMEND GEVAL OP DATUM VAN DE TWEEDE ALGEMENE VERGADERING DIE IN PRINCIPE ZAL OPGEROEPEN WORDEN OM OP 26 OKTOBER 2012 PLAATS TE HEBBEN**

Elke belangrijke wijziging in het vermogen van één van de vennootschappen zal het onderwerp uitmaken, indien nodig, in een bijkomend verslag van de raden van bestuur van de respectievelijke vennootschappen.


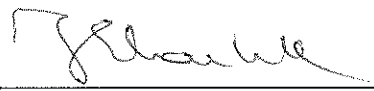

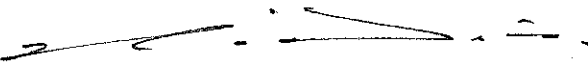
**14. FISCAAL STELSEL**

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 twee paragraaf – 3° van dit artikel 211 van het WIB 92.

\* \*  
\*

Overeenkomstig artikel 693 van het Wetboek Vennootschappen zullen de raden van bestuur van Cofinimmo en IMMOPOL DENDERMONDE dit voorstel neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel. Zij geven daarvoor een volmacht aan één 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 28 augustus 2012 in 4 exemplaren, waarvan 1 voor elke vennootschap en 1 voor het dossier van elk van de twee vennootschappen dat wordt bijgehouden op de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.

Voor de raad van bestuur van Cofinimmo	Voor de raad van bestuur van IMMOPOL DENDERMONDE
 <hr/> Naam: Jean-Edouard Carbonnelle Functie: Bestuurder	 <hr/> Naam: Jean-Edouard Carbonnelle Functie: Bestuurder
 <hr/> Naam: Françoise Roels Functie: Bestuurder	 <hr/> Naam: Xavier Denis Functie: Bestuurder