

<p><b>COFINIMMO</b></p> <p>Société anonyme Sicaf Immobilière publique de droit belge Siège social : Boulevard de la Woluwe, 58 1200 Bruxelles</p> <p>R.P.M. BRUXELLES 0 426.184.049 T.V.A BE 426.184.049 (assujettissement partiel à la T.V.A.)</p>	<p><b>PARKSIDE INVEST</b> Société anonyme</p> <p>Siège social: Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles</p> <p>R.P.M. BRUXELLES 881.606.373</p>
---	---

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION  
EMANANT DES CONSEILS D'ADMINISTRATION DE**  
  
**COFINIMMO**  
  
**ET DE**  
  
**PARKSIDE INVEST**  
  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE<sup>1</sup>  
DU 9 OCTOBRE 2012 DE COFINIMMO**  
  
**ET**  
  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 9 OCTOBRE 2012 DE PARKSIDE INVEST**

<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 9 octobre 2012 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 prévue pour le 26 octobre 2012. Cette assemblée pourra valablement délibérer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.

## 1. EXPOSE PREALABLE

Conformément à l'article 693 du Code des sociétés, les conseils d'administration de Cofinimmo, société absorbante, et de PARKSIDE INVEST, société à absorber, ont, le 28 août 2012, approuvé le présent projet de fusion par absorption aux termes de laquelle le patrimoine de PARKSIDE INVEST sera transféré à Cofinimmo. Le présent projet de fusion par absorption a été établi en vue de le soumettre pour approbation aux assemblées générales des actionnaires des sociétés Cofinimmo et PARKSIDE INVEST, conformément aux dispositions des articles 696 et suivants du Code des sociétés.

## 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX SOCIETES CONCERNEES PAR LA FUSION

### 2.1 Sociétés concernées

#### 2.1.1 Société absorbante – Cofinimmo

La société absorbante est la société anonyme **Cofinimmo**, Sicaif Immobilière publique de droit belge (ci-après "Cofinimmo"), dont le siège social est situé à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe, 58. Cofinimmo est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0426.184.049 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 426.184.049. Elle a été constituée par acte notarié du 29 décembre 1983 publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 janvier 1984. La dernière modification des statuts date du 17 juillet 2012 suivant procès-verbal dressé par le Notaire Louis-Philippe Marcelis publié aux Annexes du Moniteur belge du 14 août 2012 sous le n° 0141331.

L'objet social de Cofinimmo est décrit à l'article 3 de ses statuts. Cet article prévoit:

*"La société a pour objet principal le placement collectif en biens immobiliers.*

*En conséquence, à titre principal, la société investit en biens immobiliers, tels que définis par la législation sicaifi (les « biens immobiliers »), à savoir :*

- *les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles ;*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières et les actions de sicaifi institutionnelles, à condition qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur ces sociétés ;*
- *les actions de sicaifi publiques;*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers ;*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, dans les circonstances prévues par la législation sicaifi ;*
- *les certificats immobiliers ;*
- *les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues.*

*La société peut à ce titre procéder à toutes opérations ayant trait à des biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel.*

*A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. La société peut détenir des liquidités, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut*

en outre effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société et ses filiales peuvent donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la législation sicafi et toute autre législation applicable.".

### 2.1.2 Société à absorber – PARKSIDE INVEST

La société à absorber est la société anonyme PARKSIDE INVEST, dont le siège social est situé à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 58. PARKSIDE INVEST est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 881.606.373 et est immatriculée à la TVA.

L'objet social de PARKSIDE INVEST est décrit à l'article 3 de ses statuts. Cet article prévoit notamment:

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, en son nom propre :

1. L'investissement, la souscription, la prise ferme, le placement, la vente, l'achat la négociation d'actions, parts, obligations, certificats, monnaies ou autres valeurs mobilières émises par des entreprises belges ou étrangères et qu'elles aient ou non un statut juridique (semi)-publique.
2. La gestion des investissements et des participations dans des sociétés-filles ou mères, l'exercice de fonctions d'administrations, la fourniture de conseils, management ou autres services de même nature que les activités de la société. Ces services peuvent être fournis sur une base contractuelle ou statutaire et en qualité de conseiller externe ou d'organe.
3. Toutes entreprises, initiatives ou opérations visant à acquérir ou aliéner tous immeubles, ainsi qu'à procéder à tous lotissements, mises en valeur, promotion, location, gestion et rénovation de tous immeubles bâtis et non bâtis et ce exclusivement à titre patrimonial.
4. Accorder des prêts et avances, sous quelques formes ou quelle durée que ce soit, à toutes les entreprises dans lesquelles elle possède une participation, ainsi que garantir tous les engagements des mêmes entreprises.

La société pourra faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou à des objets similaires ou connexes susceptibles d'en favoriser le développement.

Plus généralement la société peut s'intéresser par tous moyens et sous quelque forme que ce soit en Belgique ou à l'étranger, notamment par voie de constitution de sociétés nouvelles, souscription ou achat de titres de sociétés en création ou créées, d'apport, fusion, scission ou autrement à toutes sociétés ou entreprises belges ou étrangères soit ayant avec elle des rapports de nature à favoriser l'exploitation, le fonctionnement ou l'extension de la société soit à titre de placement financier. La société pourra réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les conditions et modalités qui lui paraîtront les plus appropriées.

Pour toutes activités nécessitant un accès à la profession, la société fera appel à des sous-traitants dûment agréés.

La société pourra valablement contracter avec les tiers pour tout ce qui concerne les opérations financières, commerciales, hypothécaires, mobilières et immobilières et en général faire toutes opérations de nature à favoriser même indirectement la réalisation de l'objet social.

Elle peut faire toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières, se rapportant directement ou indirectement à son objet social, ou pouvant contribuer à son développement.

*La société pourra enfin exercer les fonctions d'administrateur ou de liquidateur dans d'autres sociétés. »*

### **3. DESCRIPTION DE LA FUSION ENVISAGEE**

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

Les conseils d'administration des sociétés concernées s'engagent réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite fusion aux conditions définies dans le présent projet et fixent le projet de fusion qui sera soumis à l'approbation respective des assemblées générales des actionnaires.

Si le projet de fusion est valablement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 9 octobre 2012 ou, le cas échéant, par celle du 26 octobre 2012, et par l'assemblée générale extraordinaire de PARKSIDE INVEST du 9 octobre 2012, PARKSIDE INVEST 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 Cofinimmo. Les actionnaires de PARKSIDE INVEST deviendront automatiquement actionnaires de Cofinimmo.

Cofinimmo a obtenu en date du 1<sup>er</sup> 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, PARKSIDE INVEST est soumise au droit commun, en ce compris à l'impôt des sociétés.

### **4. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE PARKSIDE INVEST SONT CONSIDEREES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE COFINIMMO**

Les conseils d'administration de Cofinimmo et de PARKSIDE INVEST proposent de procéder au transfert des actifs et passifs de PARKSIDE INVEST résultant de la fusion dans les comptes de la société absorbante sans effet rétroactif.

Toutes les opérations réalisées par PARKSIDE INVEST à partir du 9 octobre 2012 ou, le cas échéant, de la date de la tenue de la seconde assemblée, soit en principe à partir du 26 octobre 2012, seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de Cofinimmo.

## 5. RAPPORT D'ÉCHANGE

### 5.1 Éléments 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 PARKSIDE INVEST au 30 juin 2012, et (ii) pour Cofinimmo de la valeur boursière de ses actions ordinaires calculée sur une période de référence de 30 jours précédant le 28 août 2012, 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 29 juillet 2012 au 27 août 2012 inclus,

et

2° en ce qui concerne les actions (non cotées) de «PARKSIDE INVEST», de leur valeur intrinsèque arrêtée au 30 juin 2012, telle que déterminée ci-après.

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

- fixer le rapport d'échange sur base de la valeur intrinsèque arrêtée au 30 juin 2012 de la totalité des actions de «PARKSIDE INVEST», et de
- calculer le nombre d'actions ordinaires «Cofinimmo» à émettre en divisant cette valeur intrinsèque arrêtée au 30 juin 2012 par la valeur de la moyenne des cours de l'action durant la période de trente jours précédant immédiatement le dépôt du présent projet.

#### 5.1.1 Situation patrimoniale des sociétés concernées au 30 juin 2012 (en EUR)<sup>2</sup>.

##### 5.1.1.1 Situation patrimonial de Cofinimmo

Le capital de Cofinimmo s'élève à 893.817.196,27 EUR<sup>3</sup> et est divisé en 16.679.240 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale, à savoir 15.852.620 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale, et 826.620 actions privilégiées sans désignation de valeur nominale, soit une série de 465.797 actions privilégiées P1 et une série de 360.823 actions privilégiées P2.

<sup>2</sup> Le calcul de l'actif des sociétés concernées se fait sur la base d'une évaluation au 30 juin 2012 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.

<sup>3</sup> Les chiffres concernant le capital et les actions tiennent compte des conversions de 97 actions privilégiées du 2<sup>e</sup> trimestre 2012. Il est possible qu'à la date du 9 octobre 2012 ou, le cas échéant, du 26 octobre 2012, les chiffres concernant le capital et les actions aient évolué en fonction des conversions à intervenir pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

Toutefois 975.188 actions ordinaires sont détenues par le Groupe Cofinimmo lui-même, de sorte que seules 14.877.432 actions ordinaires sont en circulation. La totalité des actions privilégiées est en circulation. La valeur intrinsèque de l'action ordinaire au 30 juin 2012 s'élève à 96,69 EUR.

#### 5.1.1.2 Valeur boursière des actions ordinaires « Cofinimmo »

Cours de bourse moyen de clôture de l'action ordinaire entre le 29 juillet 2012 et le 27 août 2012 inclus sur Euronext Brussels	89,09 EUR
---	-----------

#### 5.1.1.3 Situation patrimoniale et actions de PARKSIDE INVEST

Le principal actif de la société anonyme PARKSIDE INVEST est constitué d'un immeuble sis à 1020 Bruxelles, Avenue du Général De Ceuninck 75, 18<sup>ème</sup> division, le fonds cadastré section A numéro 3/Z/72 pour dix-sept ares cinquante-et-un centiares (17a 51ca) et partie section A numéro 3/Y/73 pour cinq ares et quatre-vingt-sept centiares (5a 87ca).

La société n'a pas de dette bancaire.

Au 30 juin 2012, le capital social de PARKSIDE INVEST était représenté par 1.000 actions. Après l'augmentation de capital de 13.857.000,00 EUR qui a eu lieu le 17 juillet 2012, le capital social est représenté par 116.475 actions.

#### 5.1.1.4 Situation comptable de PARKSIDE INVEST

La situation comptable de PARKSIDE INVEST, arrêtée au 30 juin 2012, s'établit comme suit:

Actif		Passif	
Actifs immobilisés	8.602	Capitaux propres	-2.953
Immobilisations incorporelles	0	Capital	120
21 Licences software		10 Capital souscrit	120
Immobilisations corporelles	8.602	101 Capital non appelé	
2200 Terrain	455	Réserves	0
2210 Construction	1.365	130 Réserve légale	0
2213 Factures de travaux d'entretien bâtiment		Résultat	-3.073
23 Installations, machines et outillage		14 Année passée	-3.153
24 Mobilier et matériel roulant		14 Année en cours	80
27 Immobilisations en cours et acomptes versés	6.782	Provisions et impôts différés	0
Immobilisations financières	0	Provisions	0
28 Créances et cautionnements en numéraire		160 Pensions et obligatoires similaires	
Actifs circulants	9	Dettes	11.564
Créances à plus d'un an	0	Dettes à plus d'un an	10.899
29 Autres créances (entreprises liées)		174 Autres emprunts	10.899
Créances à un an au plus	9	Dettes à un an au plus	636
40 Créances commerciales	9	44 Fournisseurs	636
41 Autres créances		45 Dettes fiscales, salariales et sociales	
Valeurs disponibles	0	48 Autres dettes	0
54/58 banque	0	Comptes de régularisation	29
54/58 autre (cash pool)		492/3	29
Comptes de régularisation	0		
490/1	0		
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8.611</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8.611</b>

Le 17 juillet 2012, une augmentation de capital de 13.857.000,00 EUR a eu lieu afin de permettre à la société de rembourser ses dettes.

## 5.2 Choix des critères

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

### 5.2.1 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, il convient de déterminer, outre la valeur des immeubles, le niveau de dettes propres à chacune des sociétés et les latences fiscales propres à PARKSIDE INVEST (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 d'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.

#### 5.2.2 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 présent projet soit du 29 juillet 2012 au 27 août 2012 inclus.

#### 5.2.3 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.

#### 5.2.4 Données comptables

##### 5.2.4.1 Rapport du commissaire de Cofinimmo et du commissaire de PARKSIDE INVEST.

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 Verhaegen, associé, immatriculée au registre des sociétés civiles/personnes morales sous le numéro 0 429 053 863.

PARKSIDE INVEST fera établir un rapport écrit sur le projet de fusion par un commissaire.

Le commissaire ayant été désigné par la société anonyme PARKSIDE INVEST 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.



#### 5.2.4.2 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 PARKSIDE INVEST est représenté par 116.475 actions réparties de la façon suivante:

- Cofinimmo SA : 20 actions;
- Leopold Square SA: 116.455 actions.

### 5.3 Valeurs d'investissement

DTZ Winssinger & Associés et Pricewaterhousecoopers Enterprise Advisory (PwC ci-après) évaluent chacun séparément environ 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, partiellement par Jones Lang LaSalle France. Les portefeuilles de cafés en Belgique et au Pays-Bas sont évalués respectivement par DTZ Winssinger et par 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 présent 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 PARKSIDE INVEST une plus-value latente, qui a été ajoutée aux fonds propres, tels qu'ils résultent des données comptables.

### 5.4 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.

## 5.5 Calcul du rapport d'échange

### 5.5.1 Valeur intrinsèque (EUR) de PARKSIDE INVEST

Valeur intrinsèque	PARKSIDE INVEST
Fonds propres comptables au 30 juin 2012	-2.953.032,96
Augmentation de capital	13.857.000,00
Plus-values latentes sur immeubles au 30 juin 2012	4.703.758,78
Latences fiscales	-571.971,15
Autres corrections	-220.817,61
Fonds propres corrigés au 30 juin 2012 (après augmentation de capital)	14.814.937,06
Fonds propres à rémunérer	14.812.393,18
Nombre d'actions ordinaires en circulation	116.475
Valeur de l'action (en EUR)	127,19

Calcul des latences fiscales jusqu'au 30 juin 2012	PARKSIDE INVEST
Valeur d'investissement estimée des immeubles	13.412.000,00
Valeur vénale nette	11.921.777,78
Valeur comptable des immeubles	8.601.936,88
Plus-value imposable	3.319.840,90
Total imposable	3.365.529,58
Latence fiscale à 16,995 % pour la société absorbée	571.971,75

### 5.5.2 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 29 juillet 2012 au 27 août 2012, en ce compris une partie de dividende relatif à l'exercice 2012, calculé sur base de 21 cotations de clôture de séances en bourse de Bruxelles, est de 89,09 EUR.

### 5.5.3 Conséquence

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

	<b>PARKSIDE INVEST</b>
Nombre d'actions	116.475
Valeur de l'action (en EUR) basée sur la valeur intrinsèque	127,19

	<b>Cofinimmo</b>
Valeur boursière de l'action (en EUR)	<b>89,09</b>

<b>Rapport d'échange</b>	1,43
--------------------------	------

<b>Nombre d'actions ordinaires Cofinimmo à émettre à l'occasion de la fusion (en arrondi)</b>	<b>166.285</b>
---	----------------

### 5.5.4 Rapport d'échange

Sur base des calculs repris ci-dessus, les conseils d'administration proposent d'établir le rapport d'échange à 1,43 actions ordinaires Cofinimmo pour 1 action PARKSIDE INVEST.

En proposant de fixer le rapport d'échange pour les actions PARKSIDE INVEST comme indiqué ci-dessus, les conseils d'administration estiment rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des porteurs d'actions de PARKSIDE 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.

Pour la parfaite information des actionnaires, 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 juin 2012, soit 96,69 EUR, le

rapport d'échange aurait été de 1,3154 et le nombre d'actions créées s'élèverait à 153.185 contre 166.285 dans l'option retenue.

#### **5.6 Proposition d'échange lors de l'apport de la totalité du patrimoine de PARKSIDE INVEST à Cofinimmo**

La fusion projetée est subordonnée à l'approbation de la fusion par les assemblées générales extraordinaires respectives de Cofinimmo et PARKSIDE INVEST. Etant donné que Cofinimmo est et sera au moment de la fusion actionnaire de PARKSIDE INVEST et détiendra 20 actions de cette dernière sur les 116.475 actions existantes, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo d'émettre **166.256** actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, uniquement au profit de l'autre actionnaire de PARKSIDE INVEST, Leopold Square, au moment de la fusion, en échange des actions qu'elle détiendra dans PARKSIDE INVEST.

#### **6. DELIVRANCE 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 (tel que prévu à l'article 5.6 ci-dessus) seront inscrites au nom de ces actionnaires de PARKSIDE INVEST contre la remise 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 sur Euronext Brussels sera demandée par la société Cofinimmo dès que les titres auront été émis.

#### **7. PARTICIPATION AUX BENEFICES - DROITS ASSURES AUX TITULAIRES D'ACTIONS**

Les actions ordinaires nouvelles émises par Cofinimmo à l'occasion de la fusion au profit des actionnaires de PARKSIDE 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 prendront part aux résultats à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (premier dividende payable en 2013).

#### **8. EMOLUMENTS SPECIAUX DU COMMISSAIRE**

Les émoluments spéciaux du Commissaire agissant tant pour compte de Cofinimmo que pour celui de PARKSIDE 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 2.500 EUR.

#### **9. AVANTAGES SPECIAUX ACCORDES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIETES CONCERNEES**

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

#### **10. CONDITIONS**

La fusion objet du présent projet est subordonnée à la réalisation des conditions suivantes:

1. l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de PARKSIDE INVEST 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 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;
3. la réalisation de toutes les formalités en matière de gestion des sols pollués;
4. 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.

#### **11. MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE 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 PARKSIDE INVEST DEPUIS LA SITUATION COMPTABLE DU 30 JUIN 2012**

Néant, à l'exception de l'augmentation de capital dont question ci-dessus au point 5.1.1.4.

#### **13. EVOLUTION DU PATRIMOINE DE COFINIMMO ET DE PARKSIDE INVEST ENTRE LA REDACTION DU PROJET DE FUSION ET L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 9 OCTOBRE 2012 OU LE CAS ECHEANT DU 26 OCTOBRE 2012**

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 des Conseils d'administration respectifs des sociétés.


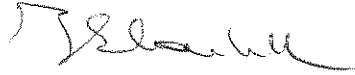

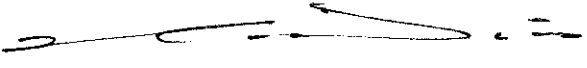
#### **14. REGIME FISCAL**

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<sup>o</sup> dudit article 211 du CIR 92 .

\* \*  
\*

Conformément à l'article 693 du Code des sociétés, les conseils d'administration de Cofinimmo et de PARKSIDE INVEST déposeront le présent projet au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles. Ils donnent mandat à cet effet à l'un des membres de l'étude des notaires associés Snyers d'Attenhoven et Marcelis avec pouvoir de substitution en vue d'accomplir toutes les démarches nécessaires à ce dépôt.

Fait à Bruxelles, le 28 août 2012 en 4 exemplaires, dont un pour chacune des sociétés et un pour le dossier de chacune des deux sociétés tenu au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles.

Pour le conseil d'administration de COFINIMMO	Pour le conseil d'administration de PARKSIDE INVEST
 <hr/> Nom: Jean-Edouard Carbonnelle Qualité: Administrateur	 <hr/> Nom: Jean-Edouard Carbonnelle Qualité: Administrateur
 <hr/> Nom: Françoise Roels Qualité: Administrateur	 <hr/> Nom: Xavier Denis Qualité: Administrateur