

<p><b>COFINIMMO</b></p> <p>Naamloze Vennootschap Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht</p> <p>Maatschappelijke zetel: Woluwelaan 58 1200 Brussel</p> <p>R.P.R. 0 426.184.049 B.T.W. BE 426.184.049 (gedeeltelijk BTW-plichtig)</p>	<p><b>TRIAS BEL LEOPOLD II - T</b></p> <p>Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid</p> <p>Maatschappelijke zetel: Woluwelaan 58 1200 Brussel</p> <p>R.P.R. 0863.981.770 B.T.W. BE 0863.981.770</p>
--	--

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

**COFINIMMO**

**EN VAN HET COLLEGE VAN ZAAKVOERDERS**

**TRIAS BEL LEOPOLD II - T**

**AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING  
VAN 14 DECEMBER 2017<sup>1</sup> VAN TRIAS BEL LEOPOLD II - T  
IN TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 719 VAN HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN**

<sup>1</sup> Artikel 722 § 6 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat de goedkeuring door de algemene vergadering van Cofinimmo, overnemende vennootschap, niet vereist is in de voorwaarden die cumulatief voldaan zijn door COFINIMMO.

## **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

Overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de Raad van Bestuur van de overnemende vennootschap Cofinimmo en het College van Zaakvoerders van de over te nemen vennootschap, Trias Bel Leopold II - T, op 17 oktober 2017, dit fusievoorstel door overname goedgekeurd waardoor het vermogen van Trias Bel Leopold II - T aan Cofinimmo zal worden overgedragen. Dit fusievoorstel door overname werd opgesteld om het ter goedkeuring voor te leggen aan de Buitengewone Algemene Vergaderingen van aandeelhouders van de vennootschap Trias Bel Leopold II – T en de Raad van Bestuur van Cofinimmo, overeenkomstig de bepalingen van artikelen 719 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

De organen belast met het beheer van de vennootschappen die deelnemen aan de fusie verbinden er zich toe om alles te doen wat voor hen mogelijk is om de fusie te realiseren tussen de vennootschappen die hierboven vermeld staan, volgens artikels 719 en volgende van het Vennootschapswetboek, door een transfert van de vennootschap TRIAS BEL LEOPOLD II, zonder ontbinding of op te houden te bestaan, van haar patrimonium beschreven in huidig fusievoorstel naar de overnemende vennootschap Cofinimmo.

De goedkeuring van het fusievoorstel door de Buitengewone Algemene Vergadering van TRIAS BEL LEOPOLD II - T en de Raad van Bestuur van Cofinimmo zal resulteren in een directe transfert en in volle recht van haar patrimonium beschreven in huidig fusievoorstel van TRIAS BEL LEOPOLD II - T naar de begunstigde vennootschap COFINIMMO.

De Buitengewone Algemene Vergadering van TRIAS BEL LEOPOLD II - T zal opgeroepen worden om het fusievoorstel goed te keuren. In toepassing van artikels 719 van de Vennootschapswetboek wordt, minstens 6 weken voor de Buitengewone Algemene Vergadering die wordt opgeroepen, het fusievoorstel ingediend door iedere vennootschap die betrokken is in de fusie, op de rechtbank van koophandel van de plaats van hun maatschappelijke zetel en respectievelijk gepubliceerd door uittreksel in overeenstemming met artikel 74 van het Vennootschapswetboek.

Het is de bedoeling van de vennootschappen die deelnemen aan de fusie om de fusie juridisch te realiseren in de loop van de maand december 2017.

## **1. INFORMATIE OVER DE ONDERNEMINGEN DIE BIJ DE FUSIE BETROKKEN ZIJN**

### **1.1 Betrokken vennootschappen**

#### **1.1.1 Overnemende vennootschap – Cofinimmo**

De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap **Cofinimmo**, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (hierna genoemd "Cofinimmo"), met maatschappelijke zetel te 1200 Brussel, Woluwelaan 58. Cofinimmo is ingeschreven onder het BTW-

nummer BE 426.184.049/ R.P.R. Brussel. Ze werd opgericht per notariële akte van 29 december 1983, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27 januari 1984. De laatste wijziging van de statuten dateert van 12 oktober 2017 volgens de akte opgesteld door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel (Associatie Marcelis & Guillemyn) waarvan de publicatie lopende is. Het maatschappelijk doel van Cofinimmo is beschreven in artikel 3 van haar statuten. Dit artikel bepaalt:

“ARTIKEL 3 - DOEL.

3.1. De vennootschap heeft als exclusief maatschappelijk doel om:

- (a) Hetzij rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;
- (b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet te bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen of maatschappelijke aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap ;
- iii. optierechten op onroerende goederen ;
- iv. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of van institutionele openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de Vennootschap wordt uitgeoefend;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
  - ix. aandelen of maatschappelijke aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
  - x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;  
In het kader van de ter beschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.
- 3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht – of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden.  
Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.
- 3.3. De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).

3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel.

De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving”.

#### 1.1.2 Over te nemen vennootschap – Trias Bel Leopold II - T

De over te nemen vennootschap is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Trias Bel Leopold II - T**, met maatschappelijke zetel te Woluwelaan, 58, 1200 Brussel. Trias Bel Leopold II - T is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het BTW-nummer BE (0)863.981.770/R.P.R. Brussel. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgevonden op 31 juli 2017, op grond van een akte ontvang van notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel (Associatie Marcelis & Guillemin), waarvan de publicatie lopende is.

Het maatschappelijk doel van Trias Bel Leopold II - T is beschreven in artikel 3 van haar statuten. Dit artikel bepaalt met name:

##### " ARTIKEL 3 - DOEL

De vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden:

- a) het aankopen, verkopen, exploiteren en beheren van gebouwd en niet-gebouwd onroerend goed, alsook het bouwen van onroerend goed, voor welk beoogd doel dan ook;
- b) het promoten en coördineren van vastgoedprojecten;
- c) het houden en beheren van deelnemingen, op welke wijze dan ook en zonder omvangbeperking, in bestaand of op te richten vennootschappen, ondernemingen of entiteiten, al dan niet beursgenoteerd, waarvan het vennootschappelijke doel rechtstreeks of indirect verband kan houden met onderzoek of onderzoeksactiviteiten, creaties, ontwikkelingen en maatregelen die kunnen bijdragen aan de afronding van vastgoedprojecten of financiële, industriële of commerciële projecten;
- d) het realiseren en opleveren van onroerend goed;
- e) het onderzoek, het ontwerp, de financiële en administratieve structuur ten behoeve van de afronding van vastgoedprojecten;

- f) het rechtstreeks of indirect betrokken zijn bij commerciële of industriële transacties die verband kunnen houden met het doel, met name door middel van de oprichting van nieuwe vennootschappen, bijdragen, opdrachten, inschrijvingen op of aankoop van eigendomsrechten op sociale rechten, fusies, samenwerkingsverbanden, joint ventures of anderszins;
- g) en in het algemeen, het verrichten van industriële transacties, commerciële transacties en roerend- en onroerendgoedtransacties die rechtstreeks of indirect verband houden met een van de bovengenoemde doelen of met andere soortgelijke of daaraan gerelateerde doelen, zowel voor zichzelf als voor rekening van derden of in een samenwerkingsverband.

Voorts is het de vennootschap toegestaan binnen de grenzen van het doel gelden te lenen, leningen te verstrekken en zich garant te stellen of zekerheid te verstrekken voor de eigen verplichtingen of voor de verplichtingen van andere vennootschappen van dezelfde groep, gelieerde vennootschappen of vennootschappen van derden.

De vennootschap kan tevens worden aangesteld als directeur of beheerder en kan beheersactiviteiten verrichten in andere vennootschappen van dezelfde groep, gelieerde vennootschappen of vennootschappen van derden. ”

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

De voorgestelde fusie wordt door de wet gedefinieerd als een gelijkgestelde verrichting aan een fusie door overname waarmee van rechtswege en gelijktijdig, overeenkomstig de artikelen 719 en volgende van het Wetboek Vennootschappen,

- de totaliteit van het actief en passief vermogen van Trias Bel Leopold II - T wordt overgedragen aan Cofinimmo;
- ten gevolge van een ontbinding zonder vereffening van de overgenomen Trias Bel Leopold II - T;
- zonder toekenning van gewone aandelen van de overnemende vennootschap Cofinimmo aan de aandeelhouders van de overgenomen Trias Bel Leopold II - T.

De Raad van Bestuur en het College van Zaakvoerders van de betrokken vennootschappen verbinden zich er wederzijds toe om al het mogelijke te doen binnen hun vermogen om deze fusie te realiseren tegen de hierin gedefinieerde voorwaarden en leggen hierbij het fusievoorstel vast dat ter goedkeuring aan de Buitengewone Algemene Vergadering van Trias Bel Leopold II – T en de Raad van Bestuur van Cofinimmo zal worden voorgelegd.

Indien het neergelegde fusievoorstel geldig wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Cofinimmo van 14 december 2017 en door de Buitengewone Algemene Vergadering van Trias Bel Leopold II - T van 14 december 2017, houdt Trias Bel Leopold II - T 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.

Op 26 augustus 2014 bekwam Cofinimmo het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, zoals bepaald in de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met onder andere bepaalde fiscale bepalingen die afwijken van het gemeen recht. Bovendien wordt er los van de beslissingen die deze algemene vergaderingen hebben genomen, ook gepreciseerd dat de vennootschap Cofinimmo ingeschreven is op de primaire markt van Euronext Brussels.

Trias Bel Leopold II - T valt daarentegen onder het gemeen recht, waaronder de vennootschapsbelasting.

### **3. DATUM VANAF WANNEER DE VERRICHTINGEN VAN TRIAS BEL LEOPOLD II - T BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN COFINIMMO**

De Raad van Bestuur van Cofinimmo en het College van Zaakvoerders van Trias Bel Leopold II - T stellen voor om over te gaan tot de overdracht van de activa en passiva van Trias Bel Leopold II - T, die het resultaat is van de fusie in de rekeningen van de overnemende vennootschap met ingang op 14 december 2017.

Alle operaties die vanaf 14 december 2017 verricht zijn door Trias Bel Leopold II - T worden boekhoudkundig geacht als verricht te zijn voor rekening van Cofinimmo.

### **4. RUILVERHOUDING**

In onderhavig geval, bezit Cofinimmo rechtstreeks het geheel van aandelen van de vennootschap en is er dus geen uitgifte van effecten, het bepalen van een ruilverhouding is bijgevolg niet pertinent.

Ten gevolge van de geplande verrichting zal de waarde van het vermogen van de overgenomen vennootschap weergegeven worden in de waarde van het Cofinimmo aandeel op een meer directe en transparante manier.

Ter informatie, op 30 september 2017 werd het maatschappelijk kapitaal van de Trias Bel Leopold II - T vertegenwoordigd door 89.158 aandelen en zag haar boekhoudkundige situatie, vastgelegd op 30 september 2017, er als volgt uit:

Balans van Trias Bel Leopold II op 30 september 2017

<b>Vaste activa</b>	<b>5.601.200,70</b>
Materiële vaste activa	5.601.200,70
Financiële vaste activa	
<b>Vlottende activa</b>	<b>177.368,65</b>
<b><u>Totaal der activa</u></b>	<b><u>5.778.569,35</u></b>

<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.836.661,81</b>
Kapitaal	3.017.654,63
Uitgiftepremies	
Reserves	14.117,70
Overgedragen winst	-1.195.110,52

**Uitgestelde belastingen**

<b>Schulden</b>	<b>3.941.907,54</b>
Schulden op meer dan één jaar	3.713.276,87
Schulden op ten hoogste één jaar	228.630,67
<b><u>Total der passiva</u></b>	<b><u>5.778.569,35</u></b>

Rekening houdend met het voorafgaande is het niet nodig voor Cofinimmo, noch voor Trias Bel Leopold II - T, om een schriftelijk verslag over het fusievoorstel te laten opstellen door respectievelijk haar commissaris of haar bedrijfsrevisor.

**5. SPECIALE VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN**

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



## **6. ANDERE VERRICHTINGEN**

Geen andere operatie wordt overwogen.

## **7. KOSTEN**

Elk van de betrokken ondernemingen bij de fusie draagt zijn eigen kosten.

## **8. UITWISSELING VAN INFORMATIE EN VERTROUWELIJKHEID**

Teneinde de fusie te realiseren in overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen, gaan de organen belast met het beheer van de aan de voorziene operatiedeelnemende vennootschappen, mekaar informatie verschaffen als ook aan hun partners/aandeelhouders, en zullen alle informatie verstrekken vereist door het Vennootschapswetboek.

De informatie uitgewisseld in het kader van de voorziene fusie is vertrouwelijk. De ondergetekenden verbinden er zich toe om het vertrouwelijk karakter van het dossier niet te schenden.

## **9. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Deze fusie is onderworpen aan de realisatie van de twee volgende opschortende voorwaarden:

1. De goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van Trias Bel Leopold II - T van de fusie. Deze vergadering moet bovendien als overgenomen vennootschap beslissen over de fusie door overname.
2. De goedkeuring door de Raad van Bestuur van Cofinimmo van de fusie.
3. De uitvoering van alle formaliteiten betreffende het beheer van vervuilde bodems.

De realisatie van de bovenstaande opschortende voorwaarden 1 en 2 wordt vermeld in de notulen van de laatste algemene vergadering van Trias Bel Leopold II die wordt bijeengeroepen.

## **10. EVOLUTIE VAN HET VERMOGEN VAN COFINIMMO EN VAN TRIAS BEL LEOPOLD II - T TIJDENS DE PERIODE TUSSEN HET OPSTELLEN VAN HET FUSIEVOORSTEL EN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN TRIAS BEL LEOPOLD II – T VAN 14 DECEMBER 2017.**

Tussen 30 september 2017 en datum van huidig document heeft de evolutie van het patrimonium van TRIAS BEL LEOPOLD II - T de gewone gang van haar activiteiten begaan. Tussen 30 september 2017 en datum van huidig document heeft de evolutie van het patrimonium van COFINIMMO de gewone gang van haar activiteiten begaan.

Alle opmerkelijke veranderingen in het patrimonium van de ene of andere vennootschap, tussen de datum van huidig fusievoorstel en de goedkeuring van de Buitengewone Algemene Vergadering van TRIAS op datum van 14 december 2017 zal deel uitmaken, indien nodig, van een mededeling door de Raad van Bestuur en het College van Zaakvoerders van respectievelijke vennootschappen.

De raden van bestuur van de respectieve vennootschappen zullen elke belangrijke wijziging in het vermogen van één van de vennootschappen, indien die zich voordoet, mededelen.

## **11. 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.

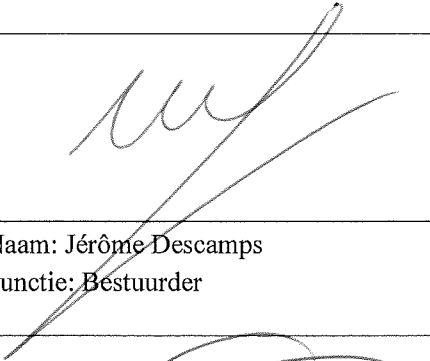
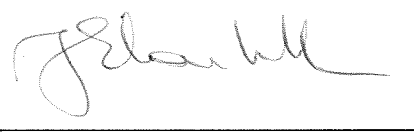
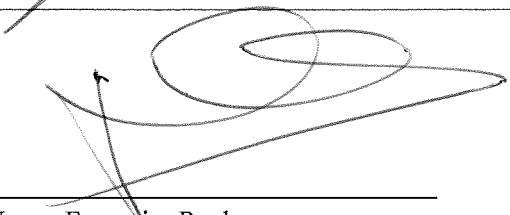
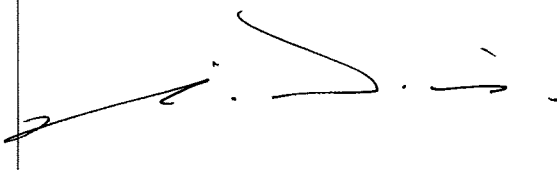
De huidige operatie gelijkgesteld aan een fusie door overname wordt verricht onder het voordeel van artikels 117, paragraaf 1 en 120, alinea 3 van het Wetboek van registratierecht en, voor zoveel als nodig, onder het voordeel van artikels 11 en 18, paragraaf 3 van het Wetboek van belasting op toegevoegde waarde.

\* \*  
\*

Overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek Vennootschappen zullen de raad van bestuur van Cofinimmo en het college van Zaakvoerders van Trias Bel Leopold II - T dit voorstel neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel. Zij geven daarvoor een volmacht met recht van substitutie aan één van de leden van de studie van de geassocieerde notarissen Louis-Philippe Marcelis te Brussel (*Associatie Marcelis & Guillemyn*) met het oog op het realiseren van alle nodige stappen voor deze neerlegging.

Overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek Vennootschappen, minstens 6 weken vóór de dag van de algemene vergadering wordt opgeroepen, wordt fusievoorstel ingediend door iedere vennootschap die betrokken is in de fusie op de Handelsrechtbank van de plaats van hun maatschappelijke zetel en respectievelijk gepubliceerd door uittreksel in overeenstemming met artikel 74 van het Vennootschapswetboek.

Opgemaakt te Brussel op 17 oktober 2017 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 college van Zaakvoerders van TRIAS BEL LEOPOLD II - T
 Naam: Jérôme Descamps Functie: Bestuurder	 Naam: Jean-Edouard Carbonnelle Functie: Bestuurder
 Naam: Françoise Roels Functie: Bestuurder	 Naam: Xavier Denis Functie: Bestuurder