

# **Gelijkwaardige informatieverstrekking in het kader van de toelating tot de verhandeling van 493 571 nieuwe aandelen in toepassing van Artikel 18, 2, d) van de Wet van 16.06.2006**

## **1. Inleiding**

De Raad van Bestuur van 20.03.2008 besliste om 493 571 gewone aandelen uit te geven ter gelegenheid van een inbreng in natura in het kader van het maatschappelijk kapitaal. De onderneming vroeg de toelating tot de verhandeling van de 493 571 gewone aandelen op Eurolist by Euronext Brussels.

Tijdens de periode van 12 maanden die voorafgaat aan de uitgifte van de hierboven vermelde aandelen heeft de vennootschap, deze 493 571 aandelen inbegrepen, een totaal aantal van 1 219 071 aandelen uitgegeven, die meer dan 10% (11,2%) vertegenwoordigen van de gewone aandelen die op het ogenblik van de uitgifte van de 493 571 aandelen al toegelaten waren tot de verhandeling.

Krachtens Artikel 18, 2, d) van de Wet van 16.06.2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, vereist de toelating tot de verhandeling van aandelen die worden toegewezen als tegenprestatie voor een inbreng anders dan in geld geen prospectus op voorwaarde dat voor het publiek informatie beschikbaar wordt gesteld die door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in het prospectus moet worden opgenomen.

## **2. Beschrijving van de uitgifte**

### **- De transactie**

Op 20.03.2008 verwierf Cofinimmo de totaliteit van de aandelen van de NV naar Frans recht Medimur via (i) een inbreng in natura van 83% van de aandelen van deze vennootschap en (ii) een verwerving tegen contanten van de 17% resterende aandelen.

- De inbreng in natura door de onderneming SCI Foncière du Troncq, de patrimoniumvennootschap van de familie Austruy, van 83% van de Medimur aandelen in het kapitaal van Cofinimmo, werd gefinancierd door de uitgifte van 493 571 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen voor een totaal bedrag van € 63,0 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat van Cofinimmo vanaf 01.01.2008 (eerste dividend betaald in 2009). Hun uitgifteprijs bedraagt € 127,63, wat overeenstemt met de gemiddelde slotnotering van het Cofinimmo aandeel op Euronext Brussels (gecorrigeerd voor het verschil in datum van deelgerechtigdheid in het resultaat) tussen 19.02.2008 en 19.03.2008, gezien dit gemiddelde hoger was dan de vooropgestelde intrinsieke waarde op 20.03.2008 (€ 124,03, eveneens gecorrigeerd voor het verschil in datum van deelgerechtigdheid). Het protocolakkoord voorzag inderdaad, volgens het gebruikelijk beleid van de onderneming, dat de uitgifteprijs de hoogste van deze twee waarden zou zijn.

De 493 571 nieuwe gewone aandelen die Cofinimmo heeft uitgegeven ter gelegenheid van de inbreng ten voordele van de Inbrengers zijn van dezelfde aard en genieten van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van Cofinimmo. Ze zijn vanaf hun creatie en onder voorbehoud van wat hierna wordt vermeld, onderworpen aan alle bepalingen van de statuten van Cofinimmo.

De nieuwe gewone aandelen die door Cofinimmo zullen worden uitgegeven, zullen deelgerechtigd zijn in het resultaat vanaf 01.01.2008 en hebben recht op de dividenden voor het boekjaar 2008 (dividend betaalbaar in 2009) en volgende.

Cofinimmo zal de notering van de nieuwe aandelen aanvragen op Euronext Brussels vanaf het knippen van de coupon 2007 (coupon nr. 16), betaalbaar op 06.05.2008.

- Het saldo van de aandelen in bezit van de minderheidsaandeelhouders, hetzij 17%, werd eveneens op dezelfde dag ten bezwarende titel verworven door Cofinimmo, onder de vorm van een overdracht van aandelen. Voor deze aandelen werd een prijs van € 13 306 665 betaald. Cofinimmo verwerft eveneens een in aandelen terugbetaalbare obligatie van Medimur, een financieel instrument naar Frans recht dat op zijn vervaldag, hetzij 31.12.2009, zal worden terugbetaald via de uitgifte van 3 869 000 aandelen van Medimur. Cofinimmo zal nooit de emittent maar enkel de houder van de converteerbare obligatie worden.

### **- De financiering**

Ondanks de woelige tijden op de kapitaalmarkten, heeft Cofinimmo deze belangrijke verwerving onder gunstige omstandigheden gefinancierd. Het nieuwe eigen vermogen wordt tegen een prijs per aandeel die 2,9% hoger is dan de intrinsieke waarde (waarbij het patrimonium in investeringswaarde, dat is zonder aftrek van de mutatierechten- en kosten, wordt geëvalueerd) uitgegeven. De verwerving voor € 26,3 miljoen van de resterende Medimur aandelen evenals de obligatie terugbetaalbaar in Medimur aandelen is gefinancierd door kredietlijnen waarover Cofinimmo reeds beschikte. De bestaande schuldenlast van de Groep Medimur (€ 116,3 miljoen), tenslotte, werd thans volledig geherfinancierd door een bankkrediet aan slechts 0,10% (10 basispunten) hogere margevoorwaarden dan het gemiddelde van de bankmarges die van toepassing zijn op alle kredieten waarover Cofinimmo vóór de operatie beschikte.

### **- Cofinimmo France**

Medimur, waarvan de naam werd veranderd in *Cofinimmo France SA*, bezit rechtstreeks of onrechtstreeks 32 gezondheidszorginstellingen die verspreid zijn over het hele Franse grondgebied:

- 14 ziekenhuizen voor nazorg en revalidatie (de zogenaamde Cliniques de Soins de Suite et de Rééducation - SSR);
- 6 psychiatrische ziekenhuizen; en
- 12 instellingen ter huisvesting van Hulpbehoevende Bejaarden (de zogenaamde Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD)..

De exploitatie van deze 32 gezondheidsinstellingen (128 000 m<sup>2</sup>, 2 473 bedden) wordt verzekerd door de Groepen Korian (21 instellingen, 80 500 m<sup>2</sup>) en Méditer (11 instellingen, de overige oppervlakte). De huurovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6,5 jaar (Korian huurovereenkomsten) en 11,5 jaar (Méditer huurovereenkomsten). Zij voorzien dat het onderhoud en de herstellingen van de gebouwen volledig ten laste zijn van de huurder. Het initiële rendement van deze portefeuille, verworven voor een investeringswaarde van € 229,0 miljoen op 31.12.2007, bedraagt 6,25%, wat onder meer de hogere grondwaarden in Frankrijk weerspiegelt.

Dankzij deze verwerving kan Cofinimmo haar vastgoedactiviteit in de gezondheidszorgsector verstevigen en zich in Frankrijk vestigen. De operatie kadert in het beleggingsbeleid van Cofinimmo, zoals dit gedefinieerd wordt in haar laatste Jaarverslag en verhoogt de beurskapitalisatie van de vennootschap. De integratie van deze portefeuille komt bijgevolg overeen met de criteria die door de strategie van Cofinimmo werden gedefinieerd.

Cofinimmo zal in Frankrijk een beheersstructuur creëren en er het statuut van Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC - beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap) aanvragen dat overeenkomt met het statuut van vastgoedbevak in België. Het aandeel van Cofinimmo zal bijgevolg eveneens genoteerd zijn in Frankrijk, wat op het vlak van het imago en de zichtbaarheid een positieve invloed zal hebben voor de aandeelhouders van Cofinimmo.

De procedures voor het bekomen van het statuut van Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) en voor de inschrijving van het gewoon aandeel Cofinimmo op Euronext Paris, zullen weldra worden opgestart.

### **3. Verwijzingen naar ter beschikking gestelde documenten**

Krachtens Artikel 18, 2, d) van de Wet van 16.06.2006 over de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op de gereguleerde markt, wordt de volgende informatie ter beschikking van het publiek gesteld (website en ter beschikking in gedrukte vorm):

[Persbericht van 14/02/2008](#)

[Persbericht van 20/03/2008](#)

[Notariële akte van de inbreng van 20/03/2008](#)

[Verslag van de Raad van Bestuur opgesteld in toepassing van Artikel 602 van het Wetboek Vennootschappen](#)

[Verslag van de Commissaris opgesteld in toepassing van Artikel 602 van het Wetboek Vennootschappen](#)

[Jaarverslag 2005](#)

[Jaarverslag 2006](#)

[Jaarverslag 2007](#)

[Corporate Governance Charter](#)

[Gecoördineerde statuten van Cofinimmo](#)