

Cofinimmo

Société Anonyme - Société immobilière réglementée de droit belge
Boulevard de la Woluwe, 58
1200 Bruxelles

Numéro T.V.A. 426.184.049
RPM: 0426.184.049

(la "**Société**")

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 602 DU CODE DES SOCIÉTÉS CONCERNANT UNE AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

26 juin 2019

1. INTRODUCTION

Conformément à l'article 602 du Code des sociétés, auquel renvoie l'article 603 du Code des sociétés, le conseil d'administration de la Société (ci-après le "**Conseil**") a rédigé le présent rapport relatif à la proposition de procéder à une augmentation de capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, d'une part, par l'apport en nature de l'ensemble des actions de la société CareinPro NV (ci-après « **l'Apport en Nature des Actions** »), et d'autre part, par l'apport en nature d'un immeuble et de droits immobiliers (ci-après « **l'Apport en Nature des Immeubles** »), (ensemble, ci-après les « **Apports en Nature** »), en échange de nouvelles actions ordinaires (ci-après l'**"Augmentation de Capital par Apports en Nature"**), qui seront attribuées aux apporteurs en contrepartie de la valeur conventionnelle des apports.

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature proposée porte sur un montant total de 122.327.880 EUR, à savoir :

- un montant de 102.768.535 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'ensemble des actions de la société CareinPro NV, et
- un montant de 19.559.346 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'immeuble et des droits immobiliers apportés.

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature est soumise à l'approbation du Conseil, dans le cadre du capital autorisé, le 26 juin 2019.

1.1. L'Apport en Nature des Actions

L'Apport en Nature des Actions concerne 100% des actions (ci-après les « **Actions Apportées** ») de la société CareinPro NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est à Nijverheidsstraat 13, 2260 Westerlo, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Anvers, division Turnhout) sous le numéro 0663.738.831 (ci-après « **CAREINPRO** »), détenues par les personnes suivantes (ci-après les « **Actionnaires de CAREINPRO** », ou les « **Apporteurs des Actions** », ou chacun pris individuellement « **Apporteur des Actions** ») :

Apporteurs des Actions		Nombre d'Actions Apportées
Marc Dockx	Apporteur 1	22.714
Tom Van den Bosch	Apporteur 2	4.872
Sven Torfs	Apporteur 3	4.872
Koen Huysmans	Apporteur 4	9.744
Jan Versyp	Apporteur 5	221.405
Lieve Van de Storme	Apporteur 6	174.371
Joost Ham	Apporteur 7	26.916
Els Pede	Apporteur 8	31.597
Dockx Holding	Apporteur 9	428.563
Marc Dockx et Anita Peeters	Apporteur 10	74.946
	Total	1.000.000

Les Apporteurs des Actions, ne sont pas liés à la Société.

1.2. L'Apport en Nature des Immeubles

L'Apport en Nature des Immeubles concerne :

- (i) une maison de repos situé à Ninoofsesteenweg 44, à 1755 Galmaarden, détenue par la société DE ZWALUW NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège social est à Ninoofsesteenweg 44, 1570 Vollezele, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro 0431.632.776 (ci-après « **DE ZWALUW** », ou l' « **Apporteur 11** ») et,
- (ii) les droits résiduels de propriété portant sur un tréfonds situé Egied de Jonghestraat 74, 2880 Bornem, détenus par Joost Ham (l'Apporteur 7) et Els Pede (l'Apporteur 8),
- (iii) 1% des droits de propriété portant sur une partie du terrain situé De Pastorij, Pastorijweg 2, 9450 Denderhoutem, détenu par Lieve Van de Storme (l'Apporteur 6),

(les « **Immeubles Apportés** ») (l'Apporteur 11, l'Apporteur 6, l'Apporteur 7 et l'Apporteur 8 sont ci-après dénommés ensemble les « **Apporteurs des Immeubles** »).

Les Apporteurs des Immeubles, ainsi que leurs actionnaires, ne sont pas liés à la Société.

2. DISPOSITIONS LÉGALES

L'article 602 du Code des sociétés dispose que le conseil d'administration doit exposer, dans un rapport spécial, d'une part, l'intérêt que représente pour la Société les apports en nature et l'augmentation de capital proposée et d'autre part, les raisons pour lesquelles il s'écarte éventuellement des conclusions du rapport du commissaire.

En vertu de l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "**Loi SIR**"), en cas d'émission de titres contre apport en nature, le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés doit également mentionner l'identité de celui qui fait l'apport et expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en terme de droits de vote.

Ce rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le commissaire de la Société a établi, conformément à l'article 602 du Code des sociétés, décrivant les apports et les modes d'évaluation adoptés ainsi que la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de ces apports.

3. DESCRIPTION ET VALORISATION DES APPORTS EN NATURE

3.1 Description des Apports en Nature

3.1.1 L'Apport en Nature des Actions

Les Actions Apportées portent sur les 1.000.000 d'actions de la société CAREINPRO, représentant 100% de son capital social.

CAREINPRO est une société holding qui détient 100% des actions des 6 sociétés suivantes (les « **Filiales** ») :

- **Quatro Build NV**, dont le siège social est situé Holstraat 12 à 9000 Gent, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0886.032.255,
- **Profilia BVBA**, dont le siège social est situé Pastorijweg (DE) 2 à 9450 Haaltert, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.135.375,
- **Cura Invest NV**, dont le siège social est situé Lippeloseweg (OPP) 58 à 2890 Puurs-Sint-Amands, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0465.524.972,
- **Muzikantenwijk BVBA**, dont le siège social est situé Bleekstraat 19 à 2480 Dessel, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0539.837.068,
- **Rusthuis Martinas BVBA**, dont le siège social est situé Bleekstraat 19 à 2480 Dessel, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0677.685.451,
- **Ploegdries BVBA**, dont le siège social est situé Bleekstraat 19 à 2480 Dessel, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0660.852.684.

Ces Filiales sont propriétaires d'immeubles exploités en tant que maison de repos.

Les immeubles détenus par chacune des Filiales sont les suivants :

Filiale de CAREINPRO propriétaire des maisons de repos	Immeubles
QUATRO BUILD NV Numéro BCE 0885.032.255	Maison de repos dénommée « Vlashof », située Sparrenhofdreef 1B à 9190 Stekene, détenue en pleine propriété par Quatro Build NV

PROFILIA BVBA Numéro BCE 0876.135.375	Maison de repos dénommée « De Pastorij », située Pastorijweg 2 à 9450 Denderhoutem, dont Profilia BVBA détient en indivisibilité 99% des droits de propriété (partie du terrain et des constructions – les 1% restant sont la propriété de Lieve Van de Storme et seront également apportés à la Société dans le cadre de la transaction envisagée en vertu de l'Apport en Nature des Immeubles dont question ci-dessous)
CURA INVEST NV Numéro BCE 0465.524.972	Maison de repos dénommée « Vlietoever » E. De Jonghestraat 74 à 2880 Bornem, sur laquelle Cura Invest NV dispose d'un droit d'emphytéose (les droits résiduels de propriété sur le tréfonds appartiennent à Joost Ham et Els Pede et seront également apportés à la Société dans le cadre de la transaction envisagée en vertu de l'Apport en Nature des Immeubles dont question ci-dessous)
CURA INVEST NV Numéro BCE 0465.524.972	Maison de repos dénommée « Sauvegarde », située Ruisbroekdorp 40 à 9450 Ruisbroek, détenue en pleine propriété par Cura Invest NV
MUZIKANTENWIJK BVBA Numéro BCE 0539.837.068	Clos Bizet Bergensesteenweg 901-909, 1070 Anderlecht
RUSTHUIS MARTINAS BVBA Numéro BCE 0832.118.656	Maison de repos dénommée « Martinas », située Langensteenweg 4 à 1785 Merchtem, détenue en pleine propriété par Rusthuis Martinas BVBA
PLOEGDRIES BVBA Numéro BCE 0660.852.684	Maison de repos dénommée « Ploegdries », située Ploegdries 30 à 3920 Lommel, détenue en pleine propriété par Ploegdries BVBA

3.1.2 L'Apport en Nature des Immeubles

Les Immeubles Apportés sont :

- la pleine propriété (terrain et constructions) de la une maison de repos dénommée « De Zwaluw » située à 1755 Galmaarden, Ninoofsesteenweg 44, actuellement d'une capacité de 88 unités ;
- les droits résiduels de propriété portant sur le tréfonds situé Egied de Jonghestraat 74, 2880 Bornem, sur lequel un droit d'emphytéose a été octroyé à Cura Invest NV en vue de l'exploitation de la maison de repos « Vlietoever » précitée.

- 1% des droits de propriété portant sur une partie du terrain situé terrain de l'immeuble De Pastorij, Pastorijweg 2, 9450 Denderhoutem, actuellement exploitée par la maison de repos « De Pastorij » précitée.

3.1.3 Conséquence des Apports en Nature

A la suite de l'Apport en Nature des Actions et de l'Apport en Nature des Immeubles, la Société détiendra :

- 100% des actions de CAREINPRO, elle-même propriétaire de 100% des actions des Filiales qui détiennent les droits sur les immeubles tels qu'exposés ci-dessus;
- la pleine propriété de la maison de repos « De Zwaluw » (terrain et constructions) ;
- les droits résiduels de propriété sur le terrain de la maison de repos « Vlietoever », étant entendu que le droit d'emphytéose grevant ce bien est détenu par Cura Invest NV ;
- 1% des droits de propriété sur une partie du terrain de la maison de repos « De Pastorij », étant entendu que les 99% restant appartiennent à Profilia BVBA.

Dès lors, en conséquence des apports, la Société contrôlera l'ensemble des droits immobiliers des huit maisons de repos précitées (Vlashof, De Pastorij, Vlietoever, Sauvegarde, Clos Bizet, Martinas, Ploegdries et De Zwaluw).

3.2 Valorisation des Apports en Nature

Il est proposé d'apporter les Actions Apportées et les Immeubles Apportés au capital de la Société à leurs valeurs conventionnelles.

La valeur conventionnelle fixée des Apports en Nature est de :

- 102.768.535 EUR en ce qui concerne les Actions Apportées
- 19.559.345 EUR en ce qui concerne les Immeubles Apportés

soit un montant total de 122.327.880 EUR (la "**Valeur des Apports en Nature**").

3.2.1 Valeur conventionnelle des Actions Apportées

Situation active et passive de Careinpro projetée à la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature

	Careinpro Statu- taire
Actifs immobilisés	97.761.590
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations financières	97.761.590

<i>Musik</i>	23.417.532
<i>Profilia</i>	17.919.893
<i>Ploegdries</i>	7.638.398
<i>Martinas</i>	20.770.103
<i>Quatro</i>	22.002.418
<i>Cura Invest</i>	6.013.246
Actifs circulants	14.357
<u>Total de l'Actif</u>	97.775.948
Capitaux propres	97.763.284
Provisions et impôts différés	-
Dettes	12.664
Dettes à plus d'un an	
Dettes à un an au plus	12.664
Comptes de régularisation	
<u>Total du Passif</u>	97.775.948

Les dettes d'un montant de 12.664 EUR représentent des dettes fournisseurs externes et des factures à recevoir. Il ne s'agit pas de dettes financières.

La valorisation des participations de CAREINPRO dans ses 6 filiales directes est de 97.761.590 EUR et la valeur conventionnellement fixée pour les Actions Apportées est de 102.768.535 EUR. Cette valeur fixée aux Actions Apportées correspond à la valeur proposée par la Société et acceptée par les Apporteurs.

Les 7 immeubles détenus par les 6 filiales directes de CAREINPRO ont été expertisés par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Emeric Inghels. Le rapport établit une juste valeur totale (droits d'enregistrements non inclus) de 128.030.479 EUR.

La valeur conventionnelle des Actifs a été fixée à 129.150.055 EUR (droits d'enregistrements non inclus) et respecte le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

3.2.2 Valeur conventionnelle des Immeubles Apportés

Les Immeubles Apportés ont été expertisés par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Emeric Inghels. Le rapport établit une juste valeur (droits d'enregistrements non inclus) de 19.384.521 EUR.

Les valeurs conventionnelles ont été fixées à :

- 13.053.348 EUR (droits d'enregistrements non inclus) pour la maison de repos situé à 1755 Galmaarden, Ninoofsesteenweg 44
- 6.500.000 EUR (droits d'enregistrements non inclus) pour les droits résiduaux de propriété portant sur un tréfonds situé Egied de Jonghestraat 74, 2880 Bornem

- 5.997 EUR (droits d'enregistrements non inclus) pour 1% du terrain de l'immeuble De Pastorij, Pastorijweg 2, 9450 Denderhoutem.

Ces valeurs conventionnelles respectent le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

3.3 Valorisation des biens immobiliers par les experts de la Société

Conformément à l'article 48 de la Loi SIR, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIR publique et ses filiales doit être évaluée par l'expert chaque fois que la SIR procède à l'émission d'actions. Toutefois, une telle évaluation n'est pas requise lorsque l'émission intervient dans les quatre mois de la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés, pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation. Les experts de la Société ont procédé à une actualisation de l'évaluation de ses biens immobiliers au 31 mars 2019 et ont confirmé, par lettre du 7 juin 2019, que les conditions d'une nouvelle évaluation n'étaient pas réunies.

4. RÉMUNÉRATION DES APPORTS EN NATURE

4.1 Rémunération des Apports en Nature

Les Apports en Nature sont rémunérés exclusivement par l'émission d'actions ordinaires nouvelles (ci-après les « **Actions Nouvelles** »).

Le nombre d'Actions Nouvelles émises en faveur des Apporteurs des Actions et des Apporteurs des Immeubles est obtenu en divisant la Valeur des Apports en Nature par le Prix d'Emission par action.

Le Prix d'Emission des Actions Nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action ordinaire de la Société sur le marché Euronext Brussels pendant les cinq (5) jours ouvrables précédant la date de l'Augmentation de Capital par Apport en Nature (du 19 juin 2019 au 25 juin 2019), soit 111,48 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice social 2019 calculé *pro rata temporis* pour la période entre le 1^{er} janvier 2019 et la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature (tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une provision de dividende brut de 5,60 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2019, soit 2,70 EUR bruts par action pour la période entre le 1^{er} janvier 2019 et la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature, et (ii) d'une décote de 5 %, soit 103,34 EUR (ci-après le « **Prix d'Emission** »).

Les Actions Nouvelles sont réparties de la manière suivante, en contrepartie de la Valeur des Apports en Nature :

- 994.467 actions en contrepartie des Actions Apportées réparties entre les Apporteurs des Actions de la manière suivante :

Apporteurs		Répartition du nombre d'Actions Nouvelles
Marc Dockx	Apporteur 1	22.588
Tom Van den Bosch	Apporteur 2	4.845
Sven Torfs	Apporteur 3	4.845

Koen Huysmans	Apporteur 4	9.690
Jan Versyp	Apporteur 5	220.180
Lieve Van de Storme	Apporteur 6	173.406
Joost Ham	Apporteur 7	26.767
Els Pede	Apporteur 8	31.422
Dockx Holding	Apporteur 9	426.193
Marc Dockx et Anita Peeters	Apporteur 10	74.531

- 189.270 actions en contrepartie des Immeubles Apportés

DE ZWALUW	Apporteur 11	126.314
Joost Ham	Apporteur 7	31.449
Els Pede	Apporteur 8	31.449
Lieve Van de Storme	Apporteur 6	58

En conséquence, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre s'élève à 1.183.737 (arrondi à l'unité inférieure). L'attribution des Actions Nouvelles se fait sans soulte.

Conformément à l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR, le Prix d'Emission ne peut pas être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente (30) jours calendrier précédent cette même date. La date prise en compte par les parties dans ce cadre est celle de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature.

La valeur nette par action au 31 mars 2019 s'élevait à 91,63 EUR.

La moyenne des cours de clôture des trente (30) jours calendrier précédent la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature est de 113,11 EUR.

Le Prix d'Emission est donc conforme au prescrit de l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR.

4.2 Description des Actions Nouvelles

Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des actions ordinaires représentatives du capital, de même catégorie que les actions ordinaires existantes, entièrement libérées, avec droit de vote et sans mention de valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice social 2019 (coupon n° 35), qui seront pris en charge par l'Apporteur au bénéfice de Cofinimmo SA.

Les Actions Nouvelles seront émises sous la forme dématérialisée, exceptées les Actions Nouvelles émises en faveur de DE ZWALUW qui seront émises sous la forme nominative.

5. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES POUR LES ACTIONNAIRES EXISTANTS DE LA SOCIÉTÉ

Les actionnaires existants subiront une dilution future de leur droit de vote, de leur participation et de leur droit au dividende.

La dilution (en termes de pourcentage) des actionnaires existants est calculée comme suit:

$$\frac{(S-s)}{S}$$

Où:

S = le nombre total d'actions après l'Augmentation de Capital par Apports en Nature (actions privilégiées comprises), à savoir 24.415.969 ;

s = le nombre total d'actions avant l'Augmentation de Capital par Apports en Nature, à savoir 23.232.232.

Les conséquences de l'émission sur la participation en capital d'un actionnaire existant qui détient 1% du capital social de la Société avant l'émission sont présentées ci-dessous.

Le calcul ci-dessous est basé sur les données suivantes : (i) le Prix d'Emission de 103,34 EUR, (ii) l'émission de 1.183.737 Actions Nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 122.327.880 EUR.

	Dilution en %	Participation et droits de vote en %
Avant l'émission des actions nouvelles	n/a	1 %
Après l'émission des actions nouvelles	4,85 %	0,95 %

6. CAPITAL AUTORISÉ

L'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} février 2017 a autorisé le Conseil à émettre de nouvelles actions dans le cadre du capital autorisé et à augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de:

"(i) un milliard cent vingt-sept millions d'euros (1.127.000.000 EUR) si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèce avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle ou du droit d'allocation prioritaire irréductible des actionnaires de la Société,

(ii) deux cent vingt-cinq millions d'euros (225.000.000 EUR) pour toutes autres formes d'augmentation de capital non-visées au point (i) ci-dessus,

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà d'un milliard cent vingt-sept millions d'euros (1.127.000.000 EUR) au total".

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq (5) ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} février 2017 au Moniteur belge (à savoir le 17 février 2017).

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 225.000.000 EUR et 1.127.000.000 EUR est d'application.

A la date du présent rapport, le montant maximal à concurrence duquel le Conseil peut augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé est de 195.061.761,30 EUR pour ce qui concerne le point (ii) et de 1.038.987.469,05 pour ce qui concerne le point (i).

En effet, à ce jour, le Conseil a fait usage de cette autorisation à trois reprises:

- dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature de droits de dividende dans le cadre d'un dividende optionnel pour un montant de 17.131.419,60 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 16.008.771,85 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 1^{er} juin 2017; et
- dans le cadre d'une augmentation de capital par souscription publique en espèces avec droit d'allocation irréductible pour un montant de 88.012.530,95 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 64.182.467,74 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 2 juillet 2018.
- dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature de créances pour un montant de 12.806.819,10 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 12.518.399,90 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 29 avril 2019.

7. INTÉRÊT DES APPORTS EN NATURE

Cette opération permet à la Société de consolider son activité immobilière dans le secteur de la santé et s'intègre dès lors dans sa stratégie telle que définie dans le dernier rapport financier annuel. Cette opération permet également, par l'émission d'Actions Nouvelles (par opposition au paiement des Actions Apportées et des Immeubles Apportés en espèces), de renforcer ses fonds propres et de ne pas augmenter son taux d'endettement.

Le Conseil estime par conséquent que l'Augmentation de Capital par Apports en Nature est dans l'intérêt de la Société.

8. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le présent rapport doit être lu conjointement avec le rapport que le commissaire de la Société a établi conformément à l'Article 602 du Code des sociétés.

Le Conseil ne s'éloigne pas des conclusions du rapport du commissaire de la Société.

Fait à Bruxelles, le 26 juin 2019.

Pour le Conseil d'administration,

Jacques VAN RIJCKEVORSEL
Président du Conseil d'Administration

Jean-Pierre HANIN
Administrateur-délégué

Jean KOTARAKOS
Administrateur-directeur

Françoise ROELS
Administrateur-directeur