

Cofinimmo

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

Numéro T.V.A. 426.184.049
RPM Bruxelles: 0426.184.049

(la "**Société**")

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:179
JUNCTO ARTICLE 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (CI-APRÈS LE « **CSA** »)
CONCERNANT UNE AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORTS EN NATURE D'IMMEUBLES DANS LE
CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

7 avril 2021

1. INTRODUCTION

Conformément à l'article 7:179 du CSA juncto l'article 7:197 du CSA, 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, par apports en nature d'immeubles en échange de nouvelles actions (ci-après l'"**Augmentation de Capital par Apports en Nature**") qui seront attribuées aux Apporteurs (tels que définis ci-dessous) en contrepartie de la valeur conventionnelle des apports.

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature proposée porte sur un montant total de 103.295.632,08 EUR et consiste en des apports en nature de 5 maisons de repos par les 5 sociétés suivantes (ci-après les « **Apporteurs** », ou chacun pris individuellement « **Apporteur** »), chacune étant propriétaire de l'Immeuble Apporté :

Apporteurs		Immeubles Apportés
Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV Chaussée de Ninove 534 1070 Anderlecht BCE n° 0413.598.496	Apporteur 1	Clos Régina
Folcan Comm.V. Chaussée de Ninove 534 1070 Anderlecht BCE n° 0455.541.395	Apporteur 2	Résidence Monterey
Midel II NV Chaussée de Ninove 534 1070 Anderlecht BCE n°0430.979.017	Apporteur 3	Au Chant des Oiseaux
Grace Invest SRL Chaussée de Ninove 534 1070 Anderlecht BCE n° 0656.823.919	Apporteur 4	Serenitas Palace
Soumagne Invest SRL Chaussée de Ninove 534 1070 Anderlecht BCE n° 0633.751.676	Apporteur 5	Résidence Wégimont

L'identité des actionnaires des Apporteurs est :

- L'actionnaire unique des Apporteurs 1, 4 et 5 (R.H.F. NV, Grace Invest SRL et Soumagne Invest SRL) est la société CARE-ION NV, dont le siège social est situé à 1070 Anderlecht, chaussée de Ninove 534, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0637.773.911 (RPM Bruxelles, section néerlandophone) ;
- Les actionnaires de l'Apporteur 2 (Folcan Comm. V.) sont CARE-ION NV et Folcan Belgium SRL (filiale directe de CARE-ION)

- L'actionnaire unique de l'Apporteur 3 (Midel II NV) est la société ROYAL ASSIST SRL, dont le siège social est situé à 4460 Grâce-Hollogne, rue Edouard Remouchamps 51, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0475.243.679 (RPM Liège). Royal Assist SRL est une filiale directe de CARE-ION.

Les Apporteurs et leurs actionnaires ne sont pas liés à la Société.

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature est soumise à l'approbation du Conseil, dans le cadre du capital autorisé, le 8 avril 2021.

2. DISPOSITIONS LÉGALES

L'article 7:179 juncto article 7:197 du CSA 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'écarter 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** ») et de l'article 6 des statuts de la Société, en cas d'émission de titres contre apport en nature, le rapport du conseil d'administration visé à l'article 7:179 juncto article 7:197 du CSA 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 7:179 juncto article 7:197 du CSA, 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

Les immeubles apportés (ci-après les « **Immeubles Apportés** » ou les « **Apports en Nature** ») sont les suivants :

Immeubles Apportés	Adresses
Clos Régina	534 Chaussée de Ninove - 1070 Anderlecht
Résidence Monterey	5-8 Avenue Porte de Hal - 1060 Saint-Gilles
Au Chant des Oiseaux	3 Rue de la Station - 4690 Bassenge
Serenitas Palace	51 Rue Edouard Remouchamps - 4460 Grâce-Hollogne
Résidence Wégimont	Rue Pont Al Plantche - 4630 Soumagne

3.2 Valorisation des Apports en Nature

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

La valeur conventionnelle totale des Immeubles Apportés est de 103.295.632,08 EUR, répartie de la manière suivante :

Immeubles Apportés	Valeur conventionnelle
Clos Régina	20.383.937,91 EUR
Résidence Monterey	24.999.907,20 EUR
Au Chant des Oiseaux	10.570.967,46 EUR
Serenitas Palace	28.735.899,15 EUR
Résidence Wégimont	18.604.920,36 EUR
Total	103.295.632,08 EUR

La méthode de valorisation (conventionnelle) des maisons de repos utilisée est la méthode DCF (méthode des cash-flow ou « discounted cash-flow »).

Cette méthode consiste à estimer :

- (a) la valeur de tous les cash-flow futurs, incluant entre autres, les loyers analysés et jugés soutenables ;
- (b) la valeur résiduelle de l'immeuble à la fin du bail.

Les Immeubles Apportés ont été expertisés par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Christophe Ackermans.

La valeur conventionnelle des immeubles a été fixée à 103.295.632,08 EUR (droits d'enregistrements inclus) entre les parties.

Cette dernière valeur est en ligne avec la valeur de d'expertise effectuée par l'expert immobilier indépendant et respecte dès lors le prescrit de l'article 49 de la Loi SIR.

L'exploitant sera la société SENIORS CARE-ION BV, dont le siège social est situé à 1070 Anderlecht, avenue Sylvain Dupuis 241, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 422.923.859 (RPM Bruxelles, section néerlandophone). La juste valeur des biens immobiliers (de l'ensemble du portefeuille de la société) exploités par cet opérateur ne dépassera certainement pas le seuil maximum autorisé de 20%.

3.3 Conséquence des Apports en Nature

A la suite des Apports en Nature, la Société détiendra l'ensemble des droits sur les Immeubles Apportés.

3.4 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 décembre 2020 et ont confirmé, par lettres des 17 et 24 mars 2021, 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 nouvelles (ci-après les « **Actions Nouvelles** »).

Le nombre d'Actions Nouvelles émises en faveur des Apporteurs est obtenu en divisant la valeur conventionnelle des Immeubles Apportés par le Prix d'Emission (comme défini ci-dessous) par action.

Le Prix d'Emission des Actions Nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Euronext Brussels pendant les cinq (5) jours ouvrables précédant la date de l'Augmentation de Capital par Apports en Nature (du 30 mars 2021 au 7 avril 2021), soit 125,24 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice 2020, à savoir 5,80 EUR brut par action, (ii) du montant des dividendes pour l'exercice 2021 calculé *pro rata temporis* pour la période entre le 1^{er} janvier 2021 et le 7 avril 2021 inclus (tels que déterminés sur la base des dernières prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une prévision de dividende brut de 6,00 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2021, soit 1,59 EUR bruts par action pour la période entre le 1^{er} janvier 2021 et le 7 avril 2021 inclus, et (ii) d'une décote de 6,5 %, soit 110,19 EUR (ci-après le « **Prix d'Emission** »).

Les Actions Nouvelles sont réparties entre les Apporteurs de la manière suivante, en contrepartie de la valeur conventionnelle de chaque Immeuble Apporté par eux :

Apporteurs		Répartition du nombre d'Actions Nouvelles
Rudy H. Finold CY (R.H.F.) NV BCE n° 0413.598.496	Apporteur 1	184.989
Folcan Comm.V BCE n° 0455.541.395	Apporteur 2	226.880
Midel II NV BCE n°0430.979.017	Apporteur 3	95.934
Grace Invest BV BCE n°0656.823.919	Apporteur 4	260.785

Soumagne Invest BV BCE n°0633.751.676	Apporteur 5	168.844
	Total	937.432

En conséquence, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre s'élève à 937.432 (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 décembre 2020 s'élevait à 95,30 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 124,27 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 représentatives du capital, de même catégorie que les actions 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 2020 (coupon n°36) et pour l'exercice 2021 (coupon n°37). Il a été convenu entre la Société et les Apporteurs que le montant des dividendes bruts pour l'exercice 2020 et qu'une quote-part du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2021 pour la période entre le 1^{er} janvier 2021 et le 7 avril 2021 inclus, seront remboursés à la Société par les Apporteurs.

Les Actions Nouvelles seront émises sous forme nominative et seront immédiatement admises à la négociation, sans obligation de publier pour la Société un listing prospectus (vu qu'il y a moins de 20% du nombre des Actions Nouvelles qui sont déjà admises à la négociation au cours des 12 derniers mois).

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, à savoir 29.486.952 ;

s = le nombre total d'actions avant l'Augmentation de Capital par Apports en Nature, à savoir 28.549.520.

Les conséquences de l'émission sur la participation en capital d'un actionnaire existant qui détient 1% du capital 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 110,19 EUR, (ii) l'émission de 937.432 Actions Nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 103.295.632,08 EUR.

	Dilution en %	Participation et droits de vote en %
Avant l'émission des actions nouvelles	n/a	1 %
Après l'émission des actions nouvelles	3,2 %	0,97 %

Sans tenir compte de la déduction du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2020 et d'une quote-part du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2021 dans le calcul du prix d'émission des actions nouvelles, le nombre d'actions nouvelles aurait été légèrement inférieur et la dilution en % des actionnaires aurait été alors de 3,0% (contre 3,2% mentionné dans le tableau ci-dessus). Dès lors, un actionnaire détenant 1% des actions avant l'émission des actions en aurait détenu 0,97% après l'émission des actions nouvelles (pourcentage identique à celui mentionné dans le tableau ci-dessus).

6. CAPITAL AUTORISÉ

L'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020 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:

« 1°) 725.000.000,00 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020, le cas échéant arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société;

2°) 290.000.000,00 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020, le cas échéant arrondi, pour des augmentations dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;

3°) 145.000.000,00 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 25 août 2020, le cas échéant arrondi, pour:

a. des augmentations de capital par apport en nature;

b. des augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou

c. toute autre forme d'augmentation de capital;

étant précisé (i) que le capital, dans le cadre du capital autorisé, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.160.000.000,00 EUR, étant le montant cumulé des différentes autorisations visées aux points 1°, 2° et 3° et (ii) que toute augmentation de capital devra avoir lieu conformément à la réglementation SIR. »

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 25 août 2020 au Moniteur belge (à savoir le 23 septembre 2020).

L'Augmentation de Capital par Apports en Nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 145.000.000,00 EUR et 1.160.000.000,00 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 725.000.000 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 290.000.000,00 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 65.281.430,97 EUR pour ce qui est du point 3°).

En effet, à ce jour, le Conseil a fait usage de cette autorisation dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres du 8 mars 2021 pour un montant de 79.718.569,03 EUR (accompagnée d'une prime d'émission de 98.131.393,97 EUR). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 8 mars 2021.

Considérant que seule une partie de la valeur des Apports en Nature fait l'objet de l'augmentation de capital (correspondant à la somme du nombre d'actions nouvelles multiplié par le montant du pair comptable des actions existantes), le solde étant affecté à un compte disponible «Prime d'émission disponible», seul le montant apporté en capital sera soustrait du montant du capital autorisé restant utilisable. Le montant restant utilisable du capital autorisé sera donc réduit de 50.235.672,83 EUR.

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 (en contrepartie de l'apport des Immeubles Apportés), 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 7:179 juncto article 7:197 du CSA.

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

Fait à Bruxelles, le 07 avril 2021.

Pour le Conseil,

Jean KOTARAKOS
Administrateur

Françoise ROELS
Administrateur