

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

EMBARGO JUSQU'AU 31.01.2012 – 5:40 PM

**Constitution d'une sicafi institutionnelle en co-investissement avec Senior Assist**

Bruxelles, le 31.01.2012, 5:40 PM CET

Cofinimmo, première société d'investissement immobilière à capital fixe publique belge cotée spécialisée en immobilier de location notamment pour le secteur de la santé en Belgique et France et Senior Assist, opérateur de référence dans le secteur de la santé en Belgique, viennent de concrétiser un accord de co-investissement portant sur un patrimoine de murs de maisons de repos exploités par Senior Assist d'une valeur globale de près de € 150 millions. De ce patrimoine € 80 millions correspondent à des bâtiments dont Cofinimmo est déjà propriétaire à ce jour, € 24 millions sont des bâtiments nouveaux en exploitation et € 46 millions consistent en projets à développer.

\* \* \*

La société Maison Saint-Ignace, propriétaire de la maison de repos du même nom et dont Cofinimmo détenait déjà l'entièreté des actions, est inscrite comme sicafi institutionnelle depuis le 13.12.2011<sup>1</sup> et a été renommée Silverstone SA ce 31.01.2012.

Ce 31.01.2012 Silverstone est devenue, en raison d'apports en nature effectués par Cofinimmo, propriétaire des bâtiments n° 2 à 9 ci-après. Elle a également acquis de Cofinimmo l'entièreté des actions de Hemera SA, propriétaire du bâtiment n°10. La juste valeur de l'ensemble de ces 10 immeubles atteint € 79,5 millions, sur base d'expertise en date du 30.09.2011. Le rendement locatif initial est de 6,66 % en équivalent double net<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Moyennant respect des conditions reprises dans la décision d'inscription de SILVERSTONE qui seront remplies ce 31.01.2012

<sup>2</sup> Pour permettre la comparaison avec les rendements des immeubles de bureau pour lesquels le coût de l'entretien est à charge du propriétaire (bail « double net ») les rendements afférents aux maisons de repos pour lesquelles l'entretien est à charge du locataire sont retraités en «équivalent double net ».

	Nom de l'institution	Localisation	Lits	Propriétaire
1.	MAISON SAINT-IGNACE	Laeken	146	Silverstone
2.	BELLEVUE	Forest	153	"
3.	HOF TER DENNEN	Vosselaar	65	"
4.	LES JOURS HEUREUX	Lodelinsart	92	"
5.	PARC	Nivelles	113	"
6.	BORSBEEKHOF	Borgerhout	118	"
7.	COLVERT	Ottignies	73	"
8.	SITELLES	Chastre	58	"
9.	CHARMILLES	Sambreville	62	"
10.	DE NIEUWE SEIGNEURIE	Rumbeke	75	Hemera
	<b>TOTAL</b>		<b>955</b>	

Ce 31.01.2012, Silverstone a aussi acquis, auprès de Cofinimmo 90% (cession d'actions) et auprès de Senior Assist 10% (apport en nature) du capital des trois sociétés propriétaires des immeubles n° 11, 12 et 13 ci-après. Par le biais de scissions partielles de sociétés appartenant au groupe Senior Assist elle a aussi reçu en apport en nature les bâtiments n° 14, 15 et 16. Les immeubles n° 11 à 16 ont été valorisés à € 23,7 millions en juste valeur au 30.09.2011 et leur rendement locatif initial est de 7,04% en équivalent double net.

	Nom de l'institution	Localisation	Lits	Propriétaire
11.	GRAND CERF	Spa	68	Vert Buisson
12.	CHATEAU DES MOINES	Bouillon	55	Saint-Charles Château des Moines
13.	CHENOY	Ottignies	115	Gerigroep
14.	DE FAKKEL, KAREN, VILLA VITAE, DE LAEK	Paal/ Koersel	136	Silverstone
15.	FARNIENTANE	Fexhe-Slins	66	"
16.	CLAIRE DE VIE	Liège	74	"
	<b>TOTAL</b>		<b>514</b>	

Tous les immeubles précités sont déjà en exploitation et loués à Senior Assist moyennant des baux emphytéotiques d'une durée ferme initiale de 27 ans.

Silverstone a par ailleurs acquis le 31.01.2012 par scission partielle de sociétés du groupe Senior Assist deux bâtiments (n° 17 et 18) qu'elle s'est engagée à rénover et étendre. Elle a aussi acheté contre espèces l'ensemble des actions des sociétés propriétaire des terrains Solva et De Mouterij sur lesquels elle s'est engagée à construire deux immeubles, les n° 19 et 20. La juste valeur de ces 4 biens est de € 10,8 millions au 30.09.2011<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Toutefois le bien n° 18 est valorisé au 31.12.2011 pour tenir compte des travaux intervenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

	Nom de l'institution	Localisation	Lits	Propriétaire
17.	BRISE D'AUTOMNE – rénovation et extension	Ransart	132	Silverstone
18.	7 VOYES – rénovation et extension	Vedrin	85	Silverstone
19.	SOLVA – nouvelle institution	Alost	114	Gerigroep
20.	DE MOUTERIJ– nouvelle institution	Alost	127	DWC De Mouterij
	<b>TOTAL</b>		<b>458</b>	

Ces bâtiments à rénover et construire ont fait l'objet de baux emphytéotiques dont la durée ferme sera de 27 ans à compter de la réception des travaux. Il est prévu en outre que Silverstone y réalise des travaux pour un montant estimé à € 28,9 millions. Le loyer initial sera augmenté à la réception des travaux de façon à ce qu'il génère un rendement initial moyen pour Silverstone de 6,50% en équivalent double net.

Finalement, Silverstone et Senior Assist sont convenues que la première acquerra ultérieurement de Senior Assist, pour un montant de € 7,2 millions, le bâtiment Les Récollets dès que celui-ci aura fait l'objet d'une extension et rénovation :

	Nom de l'institution	Localisation	Lits	Futur propriétaire
21.	Les Récollets – rénovation et extension	Buvrines	90	Silverstone

Cet immeuble sera également loué à Senior Assist moyennant un bail emphytéotique d'une durée ferme initiale de 27 ans et prévoyant un loyer permettant de générer un rendement initial de 6,67 % en équivalent double net.

\* \* \*

A l'issue de l'achat après travaux de l'immeuble n° 21 « Les Récollets », la juste valeur du patrimoine consolidé de Silverstone, telle qu'estimée au 30.09.2011 mais augmentée du coût estimé des travaux à effectuer devrait atteindre € 150,1 millions. L'endettement consolidé de Silverstone devrait s'établir à approximativement 35 à 40% de cette juste valeur du patrimoine, toutes choses égales par ailleurs.

Cofinimmo et Senior Assist sont les seuls actionnaires de Silverstone, avec respectivement des participations de 95,0% et 5,0%. Les droits sociaux des 2 actionnaires de Silverstone sont identiques et strictement proportionnels à leur participation au capital (sous réserve de certaines clauses relatives à la cessibilité des actions, au droit de désignation de membres du conseil d'administration et de certaines règles de majorité). Après les opérations réalisées ce 31.01.2012, Silverstone elle-même détient 100% de capital de ses propres filiales (Hemera, Vert Buisson, Gerigroep, Saint-Charles Château des Moines et DWC De Mouterij), dont certaines seront absorbées par Silverstone dans les prochains mois par souci de simplification.

Silverstone bénéficiera d'un droit lui permettant de faire offre en priorité sur tout projet futur supplémentaire développé par Senior Assist.

La société Silverstone et ses filiales seront consolidées par intégration globale dans les états financiers consolidés de Cofinimmo.

\* \* \*

### A propos de Senior Assist

Senior Assist est un groupe privé dont l'activité consiste dans l'hébergement et l'assistance des personnes âgées dépendantes. Il opère actuellement 33 maisons de repos, service flats et centres d'accueil de jour en Belgique qui totalisent une capacité d'accueil de 2 500 résidents. A côté de ce réseau Senior Assist a également développé un réseau de soins à domicile. Le groupe a été créé en 2006 et a connu une croissance rapide notamment par reprise de maisons de repos existantes qu'il a rénovées ou agrandies. Il emploie actuellement 1 500 personnes. Cofinimmo lui a apporté son concours depuis 2008 en lui rachetant des biens et en développant certains projets selon ses demandes. Le groupe est détenu par des actionnaires privés. Son président, Monsieur Bart Vandeschrick sera administrateur de Silverstone aux côtés de trois administrateurs représentant Cofinimmo.

\* \* \*

Senior Assist ayant un lien de participation avec trois filiales de Cofinimmo depuis le 29.06.2011 les dispositions des articles 18 § 1<sup>er</sup> et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 10.12.2010 en matière de prévention des conflits d'intérêt et d'intervention d'un expert immobilier indépendant dans l'établissement de la juste valeur des biens, ont été appliquées. En annexe du présent communiqué figure l'information requise par l'article 18 § 2 alinéa 4 du même Arrêté.

\* \* \*

Cofinimmo et Senior Assist se félicitent de la mise en place de la société Silverstone qui permet à Senior Assist de consolider et d'accélérer ses développements futurs en Belgique et à Cofinimmo de poursuivre sa croissance dans l'immobilier de santé en Belgique.

\* \* \*

Annexe

**Communication faite le 27.01.2012 à la FSMA conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 relatif aux sicafi**

Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 relatif aux sicafi (l'« AR sicafi »), Cofinimmo SA souhaite par la présente porter à la connaissance de l'Autorité des services et marchés financiers (« FSMA ») le fait que SILVERSTONE SA (actuellement Maison Saint-Ignace et dont le changement de dénomination sociale interviendra le 31.01.2012), filiale de COFINIMMO SA et inscrite comme sicafi institutionnelle moyennant respect de certaines conditions prescrites par la législation sicafi<sup>1</sup>, envisage de procéder aux opérations suivantes avec COFINIMMO SA, COFINIMMO SERVICES SA, SENIOR ASSIST SA ainsi que certaines filiales de cette dernière :

1. COFINIMMO SA fera apport en nature au capital de SILVERSTONE SA de huit de ses biens affectés en maison de repos (et/ou maison de repos et de soins) donnés en emphytéose aux sociétés opérationnelles concernées du groupe de la société SENIOR ASSIST SA. Les conditions de cet apport et l'intérêt pour SILVERSTONE SA sont détaillés dans le rapport dressé par le conseil d'administration de la société par application de l'article 602 du Code des sociétés.
2. SENIOR ASSIST SA fera apport en nature au capital de SILVERSTONE SA de sa participation (à savoir 10%) dans les sociétés Saint-Charles Château des Moines SA, Vert Buisson SA et Gerigroep NV, dont 90% appartiennent d'ores et déjà à COFINIMMO SA. Les conditions de cet apport et l'intérêt pour SILVERSTONE SA sont détaillés dans le rapport dressé par le Conseil d'administration de la société par application de l'article 602 du Code des sociétés.
3. Les sociétés MANOIR DE LA QUIETUDE SPRL, GERISART SA, CLAIRE DE VIE SPRL, RESIDENTIE DE LAEK NV et RESIDENTIE KAREN BVBA (qui seront détenues en totalité par SENIOR ASSIST SA le 31.01.2012) seront scindées et leurs actifs immobiliers transférés au profit de SILVERSTONE SA. Les conditions de ces apports et l'intérêt pour SILVERSTONE SA sont détaillés dans les rapports dressés par le conseil d'administration de la société par application des articles 602 et 730 du Code des sociétés. Les biens apportés à SILVERSTONE SA dans le cadre des scissions partielles des sociétés susmentionnées sont également détaillés dans les projets de scission datés du 02.11.2011 et déposés aux greffes des tribunaux de commerce compétents. Un projet de scission du 02.11.2011 avait également été préparé et déposé aux greffes des tribunaux de commerce compétents par RESIDENCE LES RECOLLETS SA et par SILVERSTONE SA mais pour des raisons propres à SENIOR ASSIST SA, il a été décidé que la scission partielle par RESIDENCE LES RECOLLETS SA se ferait à un stade ultérieur.
4. SENIOR ASSIST SA vendra à COFINIMMO SA les actions de SILVERSTONE SA émises en sa faveur, sous réserve du maintien d'une participation de SENIOR ASSIST SA dans SILVERSTONE SA de 5%.
5. SILVERSTONE SA donnera à bail emphytéotique aux filiales opérationnelles concernées du groupe SENIOR ASSIST SA les biens qu'elle acquerra à la suite de la scission partielle des cinq sociétés dudit groupe.
6. SILVERSTONE SA conclura un contrat de prestation de services avec COFINIMMO SERVICES SA, portant sur les services financiers, administratifs, comptables, juridiques, informatiques ainsi que sur la gestion immobilière de la société, en sorte que la gestion opérationnelle de celle-ci soit assurée par COFINIMMO SERVICES SA en conformité avec l'article 11 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 et les dispositions applicables de la loi sur les organismes de placement collectif du 20.07.2004.

<sup>1</sup> Conditions qui seront remplies le 31.01.2012

7. COFINIMMO SA vendra le 31.01.2012, après les opérations 1 à 3, à SILVERSTONE SA la participation (respectivement de 90% et 100%) des actions qu'elle détient dans cinq sociétés immobilières dont les actifs sont donnés à bail emphytéotique aux filiales opérationnelles concernées du groupe SENIOR ASSIST SA.

Les opérations 1 à 7 visées ci-dessus seront exécutées le 31.01.2012, après l'approbation par la FSMA de la modification des statuts de SILVERSTONE SA rendue nécessaire par les augmentations de capital liées aux opérations 1 à 3. Préalablement à ces opérations, SILVERSTONE SA procèdera à l'adoption de ses nouveaux statuts pour refléter son statut de sicafi institutionnelle.

Il est à souligner que l'acquisition des immeubles par SILVERSTONE SA (visée par les opérations 1 et 3) se fera sur la base d'une valorisation des biens concernés à la valeur dite « juste valeur » au 30.09.2011, telle que déterminée par DTZ Winssinger & Associates, expert immobilier désigné par COFINIMMO SA (à l'exception d'un des immeubles acquis dans le cadre de la scission partielle de MANOIR DE LA QUIETUDE, qui se fera sur la base d'une valorisation de l'expert en juste valeur au 31.12.2011 plutôt qu'au 30.09.2011 afin de refléter l'augmentation de valeur du bien suite aux travaux effectués à ce bien entre le 30.09.2011 et le 31.12.2011).

Cette juste valeur est reprise dans les rapports spéciaux préparés par le conseil d'administration de SILVERSTONE SA. Les projets de scission partielle préparés par les organes d'administration de SILVERSTONE SA et des sociétés concernées et déposés aux greffes des tribunaux de commerce compétents avaient été établis dans le respect des valeurs conventionnellement fixées entre les parties dans une convention « cadre » signées le 29.06.2011, soit à un moment où SENIOR ASSIST SA, actionnaire de contrôle des sociétés à scinder, ne détenait aucune participation ni dans COFINIMMO SA, ni dans SILVERSTONE SA, ni dans aucune société liée à COFINIMMO SA ou SILVERSTONE SA. Les organes d'administration des sociétés concernées n'avaient dès lors pas considéré devoir tenir compte de l'exigence de la législation sicafi en vertu de laquelle la valeur d'apport ne peut excéder la juste valeur des biens immobiliers. Depuis lors et jusqu'au 31.01.2012, SENIOR ASSIST SA a détenu 10% et COFINIMMO SA a détenu 90% du capital des sociétés Saint-Charles Château des Moines SA, Vert Buisson SA et Gerigroep NV. Les organes d'administration de SILVERSTONE SA et des sociétés concernées ont convenu, dans le respect des conditions reprises dans la décision d'inscription de SILVERSTONE SA comme Sicafi institutionnelle, d'arrêter l'ensemble des valeurs de référence des opérations envisagées, dont les scissions partielles objet du présent rapport, à la « juste valeur » telle que déterminée par l'expert.

Le prix d'acquisition des titres de sociétés acquis par SILVERSTONE SA dans le cadre des opérations 2 et 7 sera calculé sur base de la valeur nette d'inventaire des sociétés concernées (toujours déterminée sur la base d'une valorisation des actifs immobiliers en juste valeur), diminuée de l'« exit tax » et déterminée au 30.09.2011 .

Les actions SILVERSTONE émises en contrepartie des apports effectués dans le cadre des opérations 1 à 3 le seront à un prix d'émission égal à la valeur nette d'inventaire de SILVERSTONE SA telle que calculée au 30.09.2011 (soit moins de 4 mois préalablement à l'augmentation de capital). Une partie de ces actions SILVERSTONE SA seront ensuite cédées par SENIOR ASSIST SA à COFINIMMO SA dans le cadre de l'opération 4, au même prix que le prix d'émission, ce qui correspond à leur juste valeur.

Les termes et conditions des baux emphytéotiques dont question au point 5 ont été arrêtés à des conditions normales de marché.

L'ensemble des opérations envisagées et leur financement seront réalisés à des conditions normales de marché et présentent un intérêt évident pour COFINIMMO SA et SILVERSTONE SA. Elles sont liées à l'exécution d'un contrat relatif au transfert de la propriété de biens et l'investissement dans SILVERSTONE SA conclu entre COFINIMMO SA et des sociétés du groupe SENIOR ASSIST SA le 29.06.2011.

En outre, ces opérations se situent manifestement dans le cadre de la politique de placement de SILVERSTONE SA. En effet, l'objet social et la politique de placement de SILVERSTONE SA sont le placement collectif en biens immobiliers tels que définis par la législation sicafi, notamment à l'article 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 pris en application de la loi du 20.07.2004, et ce en tous lieux dans les limites de l'Union européenne à savoir : à titre principal en biens immobiliers de santé en Belgique et en Europe qui constitue un « bien immobilier » au sens de la législation sicafi (au sens des articles 34, §1er de l'AR sicafi).

Enfin, ces biens immobiliers se situent dans la politique de placement de COFINIMMO SA puisqu'il s'agit de biens immobiliers destinés à l'hébergement de personnes.

L'ensemble de cette opération permet à COFINIMMO SA de disposer au travers de sa participation de 95% dans le capital de SILVERSTONE SA d'un patrimoine accru de maisons de repos en exploitation et de plusieurs projets pré-loués. Compte tenu des conditions de rendement initial et de la durée des baux cet ensemble présente un intérêt indirect certain pour les actionnaires de COFINIMMO SA.

Pour tout renseignement:

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)

**Chloé Dunglehoff**

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

[cdunglehoff@cofinimmo.be](mailto:cdunglehoff@cofinimmo.be)

#### **Concernant Cofinimmo**

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3 milliards, représentant une superficie totale de 1 800 000m<sup>2</sup>. Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux et les maisons de repos. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.09.2011, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,35 milliard.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

**together in real estate**