

## Cofinimmo ajoute 15 maisons de repos et de soins à son portefeuille belge par apports en nature

- Investissement d'environ 300 millions EUR en immobilier de santé
- Immeubles de placement dépassent le cap de 4 milliards EUR
- Renforcement des capitaux propres de 270 millions EUR

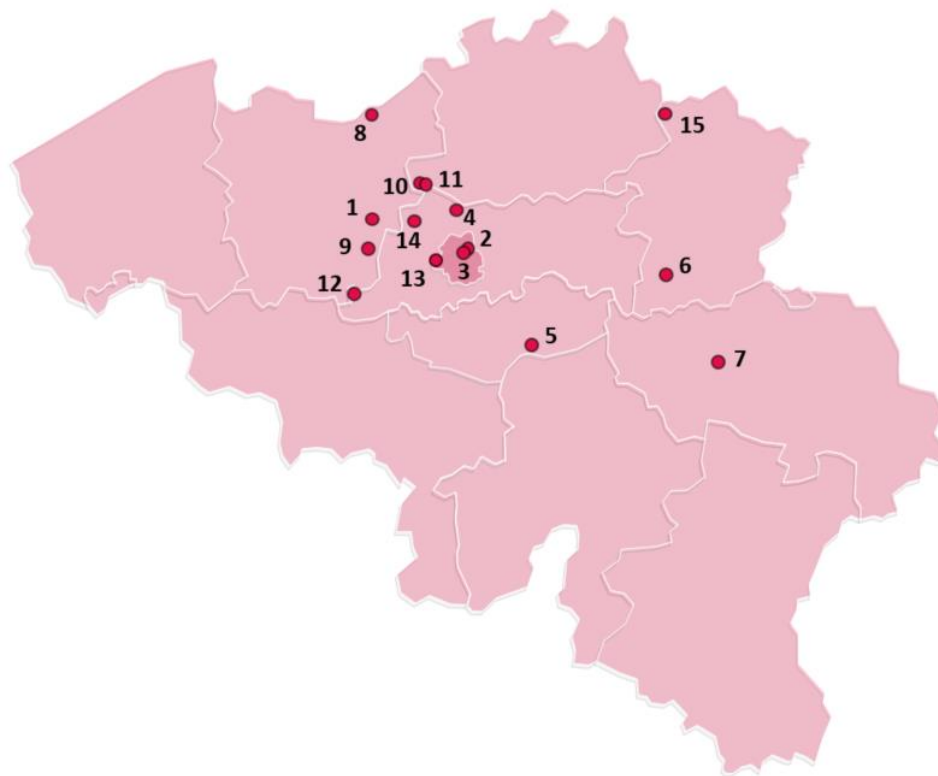
Cofinimmo a signé aujourd'hui des accords concernant l'acquisition de 15 maisons de repos et de soins en Belgique. Cette opération s'est faite, d'une part, via l'apport en nature des actions d'une société détentrice de sept immeubles, d'autre part, et via l'apport en nature des huit autres immeubles. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions et la valeur des immeubles s'élèvent à 297 millions EUR. Les apports en nature s'élèvent à 270 446 932 EUR. Dans ce cadre, 2 617 051 nouvelles actions ordinaires ont été émises, tel que mentionné dans les précédents communiqués de presse de ce jour.

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo:** « Nous sommes particulièrement heureux de pouvoir ajouter ces 15 maisons de repos et de soins à notre portefeuille d'immobilier de santé belge, pour environ 300 millions EUR. Ces opérations démontrent que nous sommes reconnus et appréciés sur notre premier marché domestique, en parallèle à notre développement géographique des dernières années. Il s'agit de transactions de grande ampleur, portant de plus sur des immeubles récents. Nous sommes également heureux d'accueillir de nouveaux actionnaires, qui ont tous choisi Cofinimmo. Nous ajoutons également de nouveaux exploitants à notre portefeuille et nous affirmons notre confiance en deux exploitants avec lesquels nous étions déjà en relation. Finalement, nous réalisons un renforcement de 270 millions EUR de nos capitaux propres, qui pourront être utilisés pour financer d'autres investissements. »

## 1 Aperçu du portefeuille

	Nom de l'établissement	Localisation		Exploitant	Année de construction/ rénovation	Nombre d'unités	Superficie totale hors-sol
1.	De Gerstjens	Erembodegem	Flandre orientale	Care-Ion	2015	99	6 250 m <sup>2</sup>
2.	Clos de la Quiétude	Evere	Région Bruxelles-Capitale	Care-Ion	1997/2016	155	7 225 m <sup>2</sup>
3.	Senior's Flatel	Schaerbeek	Région Bruxelles-Capitale	Care-Ion	1972	138	7 500 m <sup>2</sup>
4.	Paaleyck	Kapelle-op-den-Bos	Brabant flamand	Care-Ion	2016	70	3 750 m <sup>2</sup>
5.	Résidence du Nil	Walhain	Brabant wallon	Care-Ion	1996	85	5 050 m <sup>2</sup>
6.	De Bloken	Wellen	Limbourg	Care-Ion	2008	113	7 550 m <sup>2</sup>
7.	Doux Repos	Neupré	Liège	Care-Ion	2011	114	6 875 m <sup>2</sup>
8.	Vlashof	Stekene	Flandre orientale	SLG	2016	95	8 200 m <sup>2</sup>
9.	De Pastorij	Denderhoutem	Flandre orientale	SLG	2013	93	8 500 m <sup>2</sup>
10.	Vlietoever	Bornem	Anvers	Vlietoever	2012	81	3 900 m <sup>2</sup>
11.	Sauvegarde	Ruisbroek	Anvers	't Hofke	2016	119	8 200 m <sup>2</sup>
12.	Zwaluw	Galmaarden	Brabant flamand	Zwaluw	2002	88	4 500 m <sup>2</sup>
13.	Clos Bizet	Anderlecht	Région Bruxelles-Capitale	Vulpia	2017	133	8 300 m <sup>2</sup>
14.	Martinas	Merchtem	Brabant flamand	Armonea	2017	111	7 200 m <sup>2</sup>
15.	Ploegdries*	Lommel	Limbourg	Armonea	2018	82	5 400 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>						<b>1 576</b>	<b>98 400 m<sup>2</sup></b>

\* le site compte actuellement 47 lits ; à partir de 2020, ce nombre passera à 82



## 2 Les sites



Maison de repos et de soins 'Doux repos' – Neupré



Maison de repos et de soins 'Vlietoever' – Bornem

Les sites couvrent une superficie hors-sol totale d'environ 100 000 m<sup>2</sup>. Ils ont une capacité de 1 576 unités, dont 1 480 sont destinées à des personnes âgées très dépendantes et 96 unités sont prévues pour des personnes âgées qui souhaitent vivre de façon autonome, en faisant appel à des soins et services sur demande. Ils sont répartis en Flandre, Wallonie et Bruxelles.

Le portefeuille est composé d'une série d'immeubles très récents : environ la moitié a moins de quatre ans et deux tiers ont moins de dix ans. Ceci résulte en une bonne performance énergétique. Quelques immeubles sont équipés d'un système avancé de ventilation double flux avec pulsion et extraction d'air (système de ventilation D), et un immeuble atteint le niveau passif. Plusieurs immeubles sont équipés d'innovations pour améliorer le confort des résidents. Les actifs sont bien desservis par les transports en commun ; ils sont situés dans des espaces verts ou sont agrémentés d'un jardin.

### **3 Les baux**

Des contrats de type triple net<sup>1</sup>, avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 26 ans, ont été conclus avec les exploitants listés en section 1 ci-dessus.

Les baux sont indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement brut initial s'élève à environ 4,5 %, en ligne avec les conditions du marché actuelles et la qualité des maisons de repos et de soins.

### **4 Les exploitants**

Cofinimmo accueille cinq nouveaux opérateurs.

Care-Ion exploite neuf maisons de repos et de soins en Belgique, offrant 1 123 lits, et emploie 630 collaborateurs. L'objectif du groupe est de développer les infrastructures nécessaires pour différentes entités d'hébergement et de soins en Belgique. Ceci est réalisé par la rénovation et l'extension d'actifs existants, mais également par la construction de nouveaux centres.

Vlietover, 't Hofke et Zwaluw exploitent cinq sites et une crèche, offrant environ 300 unités en maisons de repos et résidence-services.

Vulpia est l'un des plus grands acteurs belges dans les services de soins aux personnes âgées. Jusqu'à présent, Cofinimmo ne détenait pas encore d'immeuble exploité par cet opérateur. Les exploitants Senior Living Group (Korian) et Armonea sont, quant à eux, en relation suivie avec Cofinimmo depuis de nombreuses années.

---

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes, et l'entretien incombent au locataire.

## 5 La transaction

L'acquisition des 15 maisons de repos et de soins s'est faite, d'une part, via l'apport en nature des actions d'une société détentrice de sept immeubles et, d'autre part, via l'apport en nature des huit autres immeubles. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions et la valeur des huit immeubles s'élèvent à 297 millions EUR.

Les apports en nature s'élèvent à 270 446 932 EUR. A cette fin, 2 617 051 nouvelles actions ordinaires ont été émises (voir section 6 ci-après) dans le cadre du capital autorisé, et sont revenues aux apporteurs. Les nouvelles actions sont réparties entre 18 apporteurs. Ces opérations représentent un renforcement de l'ordre de 270 millions EUR des capitaux propres de Cofinimmo SA.

La négociation de l'action Cofinimmo avait été temporairement suspendue ce jour, en vue des apports en nature. Elle a repris après la finalisation de la dernière opération.

Grâce à ces transactions, le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo a baissé d'environ 2,4 %. Ceci résulte en un renforcement de la structure bilantaire qui pourra être utilisé pour financer d'autres investissements.

A la suite des transactions de ce jour et tenant compte des dernières transactions finalisées, la juste valeur du portefeuille de Cofinimmo dépasse le cap de 4,0 milliards EUR<sup>2</sup> (3,7 milliards EUR au 31.03.2019), dont environ 54 % en immobilier de santé (50 % au 31.03.2019), et environ 67 % en Belgique (66 % au 31.03.2019).

---

<sup>2</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 31.03.2019, modifié par la valeur des additions suivantes : Sionsberg (voir communiqué de presse du 09.04.2019), Matthäus-Stift der Diakonie et Pflegewohnpark Glück im Winkel (voir communiqué de presse du 29.04.2019), Loi 85 (voir communiqué de presse du 20.05.2019), et Nebo (voir communiqué de presse du 13.06.2019).

## 6 Publication conforme à l'Article 15 de la Loi du 02.05.2007

2 617 051 nouvelles actions ordinaires ont été émises à la suite des apports en nature susmentionnés.

Après l'émission, le capital de la société est représenté par :

- **25 168 680** actions ordinaires (symbole Euronext Brussels : COFB) sans mention de valeur nominale. Chacune de ces actions donne droit au même dividende, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 01.01.2019 au 25.06.2019 relatif aux 2 617 051 actions émises aujourd'hui seront prises en charge par l'apporteur en faveur de Cofinimmo SA.
- **680 603** actions privilégiées sans mention de valeur nominale, dont 395 011 émises le 30.04.2004 (symbole Euronext Brussels : COFP1) et 285 592 émises le 26.05.2004 (symbole Euronext Brussels : COFP2).

L'ensemble de ces **25 849 283** actions donnent un droit de vote à l'Assemblée générale des actionnaires et représentent le dénominateur (c'est-à-dire la base de calcul des pourcentages de participation).

- **1 502 196** obligations convertibles en actions ordinaires émises le 15.09.2016.

En cas de conversion, l'opération donnerait lieu à la création d'un maximum de 1 614 744 actions ordinaires qui bénéficient du même nombre de droits de vote.

Ces informations, ainsi que la structure de l'actionnariat, peuvent également être consultées sur le site internet de la société sur [www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/information-actionnaire).

### Pour de plus amples informations :

**Gunther De Backer**  
Head of External Communication  
& Investor Relations  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[communication@cofinimmo.be](mailto:communication@cofinimmo.be)

**Sébastien Berden**  
Chief Operating Officer  
Healthcare  
Tel.: +32 2 373 00 00

**Jean Kotarakos**  
Chief Financial Officer  
Tel.: +32 2 373 00 00

**À propos de Cofinimmo :**

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de 4 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. « Caring, Living and Working – Together in Real Estate » est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé de près de 2 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 130 personnes à Bruxelles, Paris, Breda et Francfort.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Au 31.05.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,6 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

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

Suivez-nous sur:

