



Cofinimmo SA

Rapport du commissaire dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature

Table de matières

1	MISSION	2
2	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION PROPOSÉE	3
2.1	IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE L'APPORT	3
2.2	IDENTIFICATION DE L'APPORTEUR	3
2.3	IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION	3
2.4	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES ACTIONNAIRES	5
3	DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS CONSTITUANT L'APPORT EN NATURE	6
4	ANALYSE DE L'ÉVALUATION DES BIENS À APPORTER RETENUE PAR LES PARTIES	7
5	RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉE EN CONTREPARTIE	8
6	JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES DROITS PATRIMONIAUX ET LES DROITS SOCIAUX DES ACTIONNAIRES	10
7	ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS À L'ÉVALUATION	11
8	CONCLUSION DU COMMISSAIRE	12
8.1	CONCLUSION RELATIVE À LA JUSTIFICATION DU PRIX D'ÉMISSION ET DES CONSÉQUENCES DE L'OPÉRATION SUR LES DROITS PATRIMONIAUX ET LES DROITS SOCIAUX (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:179 § 1 DU CSA)	12
8.1.1	Conclusion	12
8.1.2	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'établissement d'un rapport contenant des données financières et comptables	12
8.1.3	Responsabilité du commissaire	12
8.2	CONCLUSION RELATIVE À L'APPORT EN NATURE (EN VERTU DE L'ARTICLE 7:197 § 1 DU CSA)	13
8.2.1	Opinion sans réserve	13
8.2.2	Fondement de notre opinion sans réserve	13
8.2.3	Paragraphe d'observation – Mode d'évaluation	13
8.2.4	Autres points	13
8.2.5	Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'Aperçu	14
8.2.6	Responsabilité du commissaire relative au contrôle de l'Aperçu	14
8.3	RESTRICTION DE L'UTILISATION DE NOTRE RAPPORT	15

1 Mission

Conformément aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations (« CSA ») et faisant suite à la lettre de mission du 25 mai 2020, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la proposition d'augmentation de capital de Cofinimmo SA par apport en nature le 10 juin 2020. Cet apport en nature sera effectué par la société Orelia Group NV et entrainera une augmentation du capital de 44 232 462,98 EUR et la création d'une réserve disponible de 54 288 235,90 EUR (brute), soit 54 088 235,90 EUR (nette) avec la déduction des frais de 200 000 EUR.

La mission visée par ce rapport est décrite aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations comme suit :

- Article 7:179 § 1, deuxième alinéa du CSA :

« Le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration, établit un rapport dans lequel il évalue si les données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter sur cette proposition. »

Conformément à l'article 7:179 § 1, deuxième alinéa du CSA, le but de notre rapport est donc de déterminer si nous avons relevé des faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration, qui justifie le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter sur cette proposition.

La mission, en exécution de l'article 7:179 du CSA, a été effectuée conformément à la note technique émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre de l'évaluation du caractère fidèle et suffisant des données financières et comptables contenues dans le rapport de l'organe d'administration.

- Article 7:197 § 1, deuxième alinéa du CSA :

« Le commissaire ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, un réviseur d'entreprises désigné par l'organe d'administration, examine dans le rapport visé à l'article 7:179, § 1er, alinéa 2, la description faite par l'organe d'administration de chaque apport en nature, l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués. Le rapport indique si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie. Le rapport indique quelle est la rémunération réelle attribuée en contrepartie des apports. »

Conformément à l'article 7:197 § 1 du CSA, le but de notre rapport est donc d'informer les actionnaires de la société sur l'application des modes d'évaluation par les administrateurs lors de l'évaluation de l'apport et de déterminer si, dans les circonstances données, ces modes d'évaluation sont justifiées par les principes de l'économie d'entreprise. Nous n'avons donc pas fait d'évaluation de l'apport ni de la rémunération attribuée, et ne nous prononçons pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

La mission, en exécution de l'article 7:197 du CSA, a été effectuée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports.

2 Identification de l'opération proposée

2.1 Identification de la société bénéficiaire de l'apport

La société anonyme Cofinimmo est une Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge.

Cofinimmo SA a été constituée sous la forme d'une société anonyme suivant acte passé devant Maître Nerincx, notaire à Bruxelles, le 29 décembre 1983. L'acte constitutif a été publié au Moniteur belge du 27 janvier 1984 sous le numéro 891-11.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 9 juin 2020 par acte passé devant Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, en cours de publication aux annexes du Moniteur Belge.

La société a établi son siège à Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles. Elle est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0426 184 049.

Le capital social actuel s'élève à 1 405 977 907,82 EUR et est représenté par 26 236 509 actions, sans mention de valeur nominale. Le capital est entièrement souscrit et libéré.

Selon le registre des actionnaires et les déclarations de transparence, les actionnaires sont les suivants :

Actionnaires	Nombre d'actions
BlackRock, Inc.	1 341 366
Groupe Cofinimmo	50 091
Autres	24 845 052
Total	26 236 509

2.2 Identification de l'apporteur

La société Orelia Group NV, dont le siège social est établi à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite au registre des personnes morales de Turnhout sous le numéro d'entreprise 0889.137.038, constituée le 30 avril 2007 par acte passé devant le notaire Anne-Mie Szabó, à Turnhout, publié aux annexes du Moniteur belge du 10 mai 2007 sous le numéro 07068305.

2.3 Identification de l'opération

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe de gestion de la société, daté du 9 juin 2020, l'organe d'administration propose de procéder à une augmentation de capital de Cofinimmo SA de 44 232 462,98 EUR, dans le cadre du capital autorisé, par apports en nature de façon à porter le capital social à 1 450 210 370,80 EUR.

L'augmentation de capital par apports en nature sera soumise à l'approbation du conseil d'administration, dans le cadre du capital autorisé, le 10 juin 2020.

L'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020 a autorisé l'organe d'administration 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. 692 000 000 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, 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 Cofinimmo SA ;

- ii. 277 000 000 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- iii. 138 000 000 EUR soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, arrondi, pour :
 - a. des augmentations de capital par apports en nature,
 - b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de Cofinimmo SA du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
 - c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1 107 000 000 EUR soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé »

Cette autorisation est conférée pour une durée de 5 ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020 au Moniteur belge (à savoir le 28 janvier 2020).

L'augmentation de capital par apport en nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 138 000 000 EUR et 1 107 000 000 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 692 000 000 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 256 249 098,98 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 138 000 000 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 la distribution d'un dividende optionnel pour un montant de 20 750 901,02 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 23 268 950,66 EUR, dont les frais de l'opération ont été déduits, soit une prime d'émission de 23 138 950,66 EUR nette). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 9 juin 2020.

L'apport en nature se compose de l'ensemble des actions des sociétés Dilhome NV, Ten Berge NV, WZC Balen NV, WZC Puthof NV, WZC Viaductstraat BVBA et Polyserve NV.

La société Orelia Group NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.137.038 est l'unique actionnaire de l'ensemble des actions apportées.

La transaction est plus amplement décrite dans la section « Description des éléments constituant l'apport en nature » de ce rapport.

L'organe d'administration est d'avis que cet apport en nature est important car : « *cette opération permet à la société Cofinimmo SA 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 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 apport en nature est dans l'intérêt de la société Cofinimmo SA. »

En échange de l'apport en nature, la société émettra 825 408 nouvelles actions nominatives et sans désignation de valeur nominale.

L'acte notarié sera établi par Maître Carnewal, notaire à Bruxelles.

2.4 Justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les actionnaires

Le prix d'émission est justifié par l'organe d'administration comme suit dans le projet de rapport :

« Le prix d'émission des actions nouvelles est égal à la moyenne des cours de clôture de l'action de Cofinimmo SA sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant les cinq (5) jours ouvrables précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 3 juin 2020 au 9 juin 2020), soit 128,20 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice 2020 calculé prorata temporis pour la période entre le 1er janvier 2020 et le 9 juin inclus (tels que déterminés sur la base des dernière prévisions de dividendes publiées par Cofinimmo SA à cette date, à savoir une provision de dividende brut de 5,80 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2020, soit 2,56 EUR brut par action, et (ii) d'une décote de 5 %, soit 119,36 EUR.»

Le prix d'émission est conforme au prescrit de l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR.

L'organe d'administration estime que l'opération proposée a les conséquences suivantes sur l'actionariat et explique cela comme suit dans le projet de rapport :

" 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 Apport en Nature, à savoir 27 061 917;

s = le nombre total d'actions avant l'Augmentation de Capital par Apport en Nature, à savoir 26 236 509.

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 119,36 EUR, (ii) l'émission de 825 408 Actions Nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 98 520 698,88 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 %	0,97 %

3 Description des éléments constituant l'apport en nature

Comme décrit dans le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, reçu à la date du 9 juin 2020, il est proposé d'augmenter le capital de 44 232 462,98 EUR par un apport en nature et de créer une réserve disponible de 54 288 235,90 EUR (brute), soit 54 088 235,90 EUR (nette) avec la déduction des frais de 200 000 EUR.

Les éléments composant l'apport sont décrits comme suit dans l'aperçu des biens à apporter repris dans le rapport de l'organe d'administration et établi sur la base du modes d'évaluation retenus par les parties (ci-après « l'Aperçu ») :

« Les Actions Apportées portent sur la totalité des actions des sociétés cibles DILHOME, TEN BERGE, WZC BALEN, WZC PUTHOF, WZC VIADUCTSTRAAT et POLYSERVE.

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

Les immeubles détenus par chacune des Sociétés Cibles sont les suivants :

- une maison de repos dénommée « Dilhome », principalement située Baron De Vironlaan 101 et 103, 1700 Dilbeek et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par DILHOME*
- une maison de repos dénommée « Ten Berge », principalement située Tuinlaan 3, 9111 Belsele, et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par TEN BERGE*
- une maison de repos dénommée « Keiheuvel », principalement située Kapelstraat 130, 2490 Balen, et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par WZC BALEN*
- une maison de repos dénommée « Puthof », située Puthofveld 4, 3840 Borgloon, détenue en pleine propriété par WZC PUTHOF*
- une maison de repos dénommée « Serrenhof », principalement située Viaductstraat 11, 3800 Sint-Truiden et les parcelles connexes, détenue en pleine propriété par WZC VIADUCTSTRAAT.*
- une maison de repos dénommée « Eden Park », située Villalaan 17, 9320 Aalst, détenue en pleine propriété par POLYSERVE »*

4 Analyse de l'évaluation des biens à apporter retenue par les parties

Les actions apportées au capital de Cofinimmo SA sont valorisées à leur valeur conventionnelle.

La valeur conventionnelle des actions apportées est fixée à 98 520 698,88 EUR et a été établie sur la base de « yields » appliqués à des niveaux de loyers. La valeur conventionnelle des actions apportées correspond à la valeur proposée par Cofinimmo SA et acceptée par l'apporteur.

Il est précisé que préalablement à l'apport en nature, une partie des dettes financières des différentes entités sera refinancée par des augmentations de capital en espèces dans lesdites entités.

La valeur conventionnelle des immeubles a été fixée à 104 695 000 EUR (droits d'enregistrements inclus le cas échéant) entre les parties.

A cette valeur conventionnelle, sont effectués des retraitements usuels permettant de parvenir à l'établissement du prix des actions, en application d'une formule de calcul de prix sur laquelle un accord a été trouvé avec l'apporteur, de sorte que la valeur conventionnelle des actions apportées est fixée à 98 520 698,88 EUR.

Les 6 immeubles détenus par les sociétés cibles ont été expertisés le 30 mai 2020 par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Christophe Ackermans. La valeur conventionnelle des immeubles est en ligne avec la valeur d'expertise effectuée par l'expert immobilier indépendant et respecte dès lors le prescrit de l'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

L'expert immobilier a effectué l'évaluation des immeubles sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Notre mission, effectuée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports, a comporté les sondages et les procédures de contrôle considérés nécessaires dans les circonstances données, y compris une revue générale des procédures administratives et comptables ainsi que du système de contrôle interne de la société, que nous avons jugés suffisants pour pouvoir émettre ce rapport.

Nous avons demandé à la société, compte tenu de l'importance relative de chaque bien apporté, de nous faire parvenir les documents et données économiques nécessaires pour nous former une opinion sur la description des éléments constituant l'apport en nature. Nous avons contrôlé les modes d'évaluation de l'apport, ainsi que leurs motivations.

5 Rémunération attribuée en contrepartie

En rémunération de l'apport en nature de 98 520 698,88 EUR décrit précédemment, il sera proposé de distribuer à Orelia Group NV 825 408 nouvelles actions nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions auront les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles donneront droit à un dividende pour l'exercice social 2020 (coupon n°36). Il a été convenu entre Cofinimmo SA et l'apporteur qu'une quote-part du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2020 pour la période entre le 1^{er} janvier 2020 et la date de l'augmentation de capital par apport en nature sera remboursée à la Cofinimmo par l'apporteur.

Le nombre de nouvelles actions émises en faveur de l'apporteur est obtenu en divisant la valeur de l'apport en nature par le prix d'émission, comme défini ci-dessus, par action.

Le nombre d'actions nouvelles à émettre par Cofinimmo SA s'élève à :

$$\frac{98\,520\,698,88}{119,36} = 825\,408 \text{ nouvelles actions}$$

L'attribution des nouvelles actions se fait sans soulte.

Les 825 408 nouvelles actions émises en contrepartie des actions apportées sont attribuées à Orelia Group NV de la manière suivante :

En contrepartie des Actions Apportées de :	Nombre d'Actions Nouvelles :
DILHOME	134 582
TEN BERGE	65 027
WZC BALEN	159 011
WZC PUTHOF	226 044
WZC VIADUCTSTRAAT	176 399
POLYSERVE	64 345
Total	825 408

Considérant que seule une partie de la valeur de l'apport 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 44 232 462,98 EUR.

L'augmentation de capital prévue peut donc se résumer de la façon suivante :

	Situation au 9 juin 2020 ¹ avant l'augmentation de capital	Augmentation de capital	Situation après l'augmentation de capital
Capital	1 405 977 908	44 232 463	1 450 210 371
Primes d'émission	829 353 381	54 088 236	883 441 616
Réserves disponibles	58 397 665	0	58 397 665
Bénéfice de l'exercice 2019	197 542 223	0	197 542 223
Fonds propres	2 491 271 176	98 320 699	2 589 591 875
Nombre d'actions ²	26 185 818	825 408	27 011 226
Pair comptable par action	53,59	53,59	53,59
Valeur comptable par action	95,14	119,12	95,87

¹ Situation du 31 décembre 2019 proforma après la dernière augmentation de capital en date du 9 juin 2020 – dividende optionnel

² Le nombre d'actions en circulation ne reprend pas les 50 691 actions propres

6 Justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires

Conformément à l'article 7:179 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous établissons, en notre qualité de commissaire, un rapport d'évaluation adressé à l'organe d'administration de la société Cofinimmo SA sur les données financières et comptables reprises dans le rapport de l'organe d'administration. Ainsi, notre mission s'inscrit dans la prise de décision proposée d'augmenter le capital par apport en nature.

Nous avons effectué l'évaluation des données financières et comptables reprises dans le rapport de l'organe d'administration joint à notre rapport.

7 Evénements subséquents à l'évaluation

A la date de ce rapport, il ne s'est produit depuis le 31 mars 2020, date de la détermination de la valeur de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur l'évaluation de l'apport en nature.

De même, à la date de ce rapport, il ne s'est produit après la période du 3 juin 2020 au 9 juin 2020, date des cours de clôture de l'action de Cofinimmo SA sur le marché réglementé d'Euronext Brussels qui servent de base à la fixation de la rémunération de l'apport en nature, aucun événement important qui aurait un impact significatif sur la rémunération attribuée.

8 Conclusion du commissaire

Conformément aux articles 7:179 § 1 et 7:197 § 1 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre rapport dans le cadre de notre mission de commissaire, pour laquelle nous avons été désignés le 25 mai 2020.

8.1 Conclusion relative à la justification du prix d'émission et des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux (en vertu de l'article 7:179 § 1 du CSA)

8.1.1 Conclusion

Sur la base de notre évaluation, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables - incluses dans le rapport de l'organe d'administration, lequel rapport contient la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et sociaux des actionnaires - ne sont pas fidèles et suffisantes, dans tous leurs aspects significatifs, pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter sur l'opération proposée.

8.1.2 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'établissement d'un rapport contenant des données financières et comptables

L'organe d'administration est responsable de l'élaboration des données financières et comptables reprises dans son rapport, de la détermination du prix d'émission et de la détermination et de la description des conséquences de l'opération proposée sur les droits sociaux et les droits patrimoniaux des actionnaires. Le rapport comporte une description de chaque apport et en donne une évaluation motivée. Il indique quelle est la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport.

L'organe d'administration est responsable du caractère suffisant des informations fournies afin que l'assemblée générale puisse décider en toute connaissance de cause.

8.1.3 Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les informations comptables et financières reprises dans le rapport de l'organe d'administration en vertu de l'article 7:179 § 1, sur la base de notre évaluation.

Nous ne nous prononçons pas sur le caractère adéquat et opportun de l'opération ni sur la question de savoir si l'opération est légitime et équitable (« no fairness opinion »).

Nous avons effectué notre mission selon les diligences recommandées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Dans le cadre de cette mission, nous devons déterminer si nous avons relevé des faits qui nous laissent à penser que les données financières et comptables - incluses dans le rapport de l'organe d'administration et qui sous-tendent la justification du prix d'émission et/ou la description des conséquences de l'opération proposée sur les droits sociaux et sur les droits patrimoniaux des actionnaires - prises dans leur ensemble, ne sont pas fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale appelée à voter l'opération proposée. Nous nous sommes conformés aux exigences déontologiques pertinentes applicables à la mission.

L'évaluation des données financières et comptables incluses dans le rapport de l'organe d'administration consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et l'évaluation de l'information probante obtenue.

L'étendue de notre mission d'évaluation est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (normes ISA, International Standards on Auditing) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur les données financières et comptables.

8.2 Conclusion relative à l'apport en nature (en vertu de l'article 7:197 § 1 du CSA)

8.2.1 Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'Aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport de l'organe d'administration et établi sur la base du mode d'évaluation retenu par les parties le 9 juin 2020 de la société Cofinimmo SA. La rémunération de l'apport en nature se compose de 825 408 actions de la société Cofinimmo SA, sans mention de valeur nominale.

Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que :

- la description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;
- le mode d'évaluation est justifié du point de vue de l'économie d'entreprise ;
- l'Aperçu du 9 juin 2020, par Orelia Group NV et pour le montant de 98 520 698,88 EUR a été établi, dans tous les éléments significatifs, conformément aux modes décrits et utilisés ci-dessus ;
- le mode d'évaluation retenu par les parties est acceptable et conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et au pair comptable (majoré de la prime d'émission) des actions qui seront attribuées en contrepartie, majorés des autres éléments des fonds propres à la suite de cette opération, de sorte que l'apport en nature, dans tous les éléments significatifs, n'a pas été surévalué. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.

8.2.2 Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué nos travaux de contrôle conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives au contrôle de l'Aperçu » de notre rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent en Belgique aux travaux de contrôle relatifs à l'Aperçu, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre mission.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

8.2.3 Paragraphe d'observation – Mode d'évaluation

Nous attirons l'attention sur l'Aperçu qui a été établi par l'organe d'administration de la société afin de satisfaire aux exigences du Code des sociétés et des associations. Il est par conséquent possible que l'Aperçu ne convienne pas à un autre but.

Nous attirons l'attention sur les « incertitudes matérielles d'évaluation », créées par la pandémie de coronavirus (COVID-19), telles que mentionnées par l'expert immobilier indépendant dans son rapport d'évaluation, relatives à l'estimation de la juste valeur des immeubles détenus par les sociétés dont les actions font l'objet de l'apport.

8.2.4 Autres points

Enfin, nous vous rappelons que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

8.2.5 Responsabilité de l'organe d'administration relative à l'Aperçu

L'organe d'administration est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 7:197 du Code des sociétés et des associations, l'organe d'administration est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie. L'organe d'administration est également responsable de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

Lors de l'établissement de l'Aperçu, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, à fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et à appliquer l'hypothèse de continuité d'exploitation.

8.2.6 Responsabilité du commissaire relative au contrôle de l'Aperçu

Notre responsabilité est d'émettre un rapport sur l'identification et la description des biens qui sont apportés, de même que sur le mode d'évaluation utilisé par l'organe d'administration, afin de vérifier si les déterminations de valeur auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport, pour que l'apport en nature ne soit pas surévalué. Nous ne nous prononçons cependant pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable concernant la question de savoir si l'Aperçu est surévalué, dans tous les éléments significatifs, en conséquence d'une fraude ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas que les travaux réalisés conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports permettront de toujours détecter toute surévaluation significative existante. Les surévaluations peuvent provenir d'une fraude ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises ensemble ou individuellement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur cet Aperçu.

Dans le cadre de nos travaux réalisés conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports et tout au long de ceux-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que l'Aperçu comporte des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'une fraude ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures adéquates en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'erreurs, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies les concernant ;
- le cas échéant, nous concluons que l'application par l'organe d'administration de l'hypothèse de continuité lors de l'évaluation est appropriée ;

- nous concluons, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur l'évaluation en application de l'hypothèse de continuité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les annexes de l'Aperçu au sujet de cette incertitude ou, si ces annexes ne sont pas adéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire à ce que l'hypothèse de continuité ne soit plus justifiée.
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu de l'Aperçu, et évaluons si l'Aperçu reflète les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'il correspond, dans tous les éléments significatifs, aux modes d'évaluation.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue de nos travaux et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de nos travaux, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

8.3 Restriction de l'utilisation de notre rapport

Le présent rapport a été établi uniquement en vertu des articles 7:179 et 7:197 du Code des sociétés et des associations. Il est destiné à l'usage exclusif des actionnaires de la société dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Zaventem, le 9 juin 2020

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Annexes au rapport : le projet de rapport de l'organe d'administration de la société, daté du 9 juin 2020

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Cofinimmo

Société Anonyme - Société immobilière réglementée publique 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 7:179
JUNCTO ARTICLE 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (CI-APRES LE « **CSA** »)
CONCERNANT UNE AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE DANS LE CADRE DU
CAPITAL AUTORISÉ

9 juin 2020

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 l'apport en nature de l'ensemble des actions des sociétés Dilhome NV, Ten Berge NV, WZC Balen NV, WZC Puthof NV, WZC Viaductstraat BVBA et Polyserve NV (ci-après « **l'Apport en Nature** ») en échange de nouvelles actions (ci-après l'« **Augmentation de Capital par Apport en Nature**»), qui seront attribuées à l'apporteur en contrepartie de la valeur conventionnelle des apports.

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature proposée porte sur un montant total de 98.520.698,88 EUR correspondant à la valeur conventionnelle de l'ensemble des actions des sociétés Dilhome NV, Ten Berge NV, WZC Balen NV, WZC Puthof NV, WZC Viaductstraat BVBA, et Polyserve NV (ci-après les « **Sociétés Cibles** »).

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature est soumise à l'approbation du Conseil, dans le cadre du capital autorisé, le 10 juin 2020.

L'Apport en Nature des Actions concerne 100% des actions (ci-après les « **Actions Apportées** ») des Sociétés Cibles dont la société ORELIA GROUP NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0889.137.038 (ci-après « ORELIA GROUP » ou l'« **Apporteur**»), est l'unique actionnaire.

Les Actions Apportées par ORELIA GROUP sont les suivantes :

- les 5.000 actions de la société Dilhome NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0440.040.104 (ci-après « DILHOME »)
- les 250 actions de la société Ten Berge NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0427.208.586 (ci-après « TEN BERGE »)
- les 100 actions de la société WZC Balen NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0656.747.705 (ci-après « WZC BALEN »)
- les 522 actions de la société WZC Puthof NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.940.129 (ci-après « WZC PUTHOF »)
- les 186 actions de la société WZC Viaductstraat BV, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0554.921.261 (ci-après « WZC VIADUCTSTRAAT »)
- les 3.012 actions de la société Polyserve NV, une société anonyme de droit belge, dont le siège est à Selsaetenstraat 50B, 2160 Wommelgem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.997.792 (ci-après « POLYSERVE »).

Pour chacune des Sociétés Cibles dont les actions sont apportées, et chacun à concurrence d'un tiers, l'identité des actionnaires de l'Apporteur est :

- Monsieur Lodewijk Van den Brande
- Monsieur Jan Van den Brande
- Monsieur Dirk Van den Brande.

L' Apporteur et ses actionnaires ne sont pas liés à la Société.

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'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**") 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 DE L'APPORT EN NATURE

3.1 Description de l'Apport en Nature

Les Actions Apportées portent sur la totalité des actions des Sociétés Cibles DILHOME, TEN BERGE, WZC BALEN, WZC PUTHOF, WZC VIADUCTSTRAAT et POLYSERVE.

Ces Sociétés Cibles sont propriétaires d'immeubles exploités en tant que maison de repos ou résidence-services.

Les immeubles détenus par chacune des Sociétés Cibles sont les suivants :

- une maison de repos dénommée « Dilhome », principalement située Baron De Vironlaan 101 et 103, 1700 Dilbeek et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par DILHOME
- une maison de repos dénommée « Ten Berge », principalement située Tuinlaan 3, 9111 Belsele, et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par TEN BERGE
- une maison de repos dénommée « Keiheuvel », principalement située Kapelstraat 130, 2490 Balen, et les parcelles connexes détenue en pleine propriété par WZC BALEN

- une maison de repos dénommée « Puthof », située Puthofveld 4, 3840 Borgloon, détenue en pleine propriété par WZC PUTHOF
- une maison de repos dénommée « Serrenhof », principalement située Viaductstraat 11, 3800 Sint-Truiden et les parcelles connexes, détenue en pleine propriété par WZC VIADUCTSTRAAT
- une résidence-services dénommée « Eden Park », située Villalaan 17, 9320 Aalst, détenue en pleine propriété par POLYSERVE

3.2 Conséquence de l'Apport en Nature

A la suite de l'Apport en Nature, la Société détiendra la totalité des actions des Sociétés Cibles qui détiennent les droits sur les immeubles tels qu'exposés ci-dessus. Dès lors, en conséquence de l'Apport en Nature, la Société contrôlera l'ensemble des droits immobiliers des 6 immeubles précités.

3.3 Valorisation de l'Apport en Nature

Les Actions Apportées au capital de la Société sont valorisées à leur valeur conventionnelle.

La valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 98.520.698,88 EUR (la "**Valeur de l'Apport en Nature**") et a été établie sur la base de yields appliqués à des niveaux de loyers. Il est précisé que préalablement à l'Apport en Nature, une partie des dettes financières des différentes entités sera refinancée par des augmentations de capital en espèces dans lesdites entités. La valeur conventionnelle des Actions Apportées correspond à la valeur proposée par la Société et acceptée par l'Apporteur.

Les situations active et passive des Sociétés Cibles au 31 mars 2020 sont les suivantes :

DILHOME	31 mars 2020
	en millier d'EUR
Actifs immobilisés	7,260
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	6,743
Immobilisations financières	516
Actifs circulants	8
<u>Total de l'Actif</u>	7,268
Capitaux propres	1,640
Provisions et impôts différés	0
Dettes	5,629
Dettes à plus d'un an	5,250
Dettes à un an au plus	379
Comptes de régularisation	0
<u>Total du Passif</u>	7,268

Il est prévu qu'une partie de la dette de DILHOME, pour un montant de 4.960.000 EUR, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en nature.

TEN BERGE	31 mars 2020
	en millier d' EUR
Actifs immobilisés	673
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	421
Immobilisations financières	252
Actifs circulants	3
<u>Total de l'Actif</u>	676
Capitaux propres	549
Provisions et impôts différés	14
Dettes	113
Dettes à plus d'un an	9
Dettes à un an au plus	104
Comptes de régularisation	0
<u>Total du Passif</u>	676

Aucune augmentation de capital en espèces avant l'Apport en nature n'est prévue pour Ten Berge.

WZC BALEN	31 mars 2020
	en millier d' EUR
Actifs immobilisés	12,926
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	12,987
Immobilisations financières	0
Actifs circulants	42
<u>Total de l'Actif</u>	13,029
Capitaux propres	(369)
Provisions et impôts différés	0
Dettes	13,399
Dettes à plus d'un an	13,356
Dettes à un an au plus	43

Comptes de régularisation	0,2
Total du Passif	13,029

Il est prévu qu'une partie de la dette de WZC BALEN, pour un montant de 13.370.000,00 EUR, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en Nature.

WZC PUTHOF	31 mars 2020
	en millier d' EUR
Actifs immobilisés	25,504
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	19,398
Immobilisations financières	6,107
Actifs circulants	94
Total de l'Actif	25,599
Capitaux propres	1,785
Provisions et impôts différés	713
Dettes	23,028
Dettes à plus d'un an	23,024
Dettes à un an au plus	4
Comptes de régularisation	73
Total du Passif	25,599

Il est prévu qu'une partie de la dette de WZC PUTHOF, pour un montant de 16.900.000,00 EUR, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en Nature.

WZC VIADUCTSTRAAT	31 mars 2020
	en millier d' EUR
Actifs immobilisés	17,662
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	16,606
Immobilisations financières	1,055
Actifs circulants	25
Total de l'Actif	17,687
Capitaux propres	614
Provisions et impôts différés	0
Dettes	17,058
Dettes à plus d'un an	17,053

Dettes à un an au plus	5
Comptes de régularisation	15
Total du Passif	17,687

Il est prévu qu'une partie de la dette de WZC VIADUCSTRAAT, pour un montant de 17.050.000,00 EUR soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en Nature.

POLYSERVE	31 mars 2020
	en millier d'EUR
Actifs immobilisés	1,673
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	1,673
Immobilisations financières	0
Actifs circulants	6
Total de l'Actif	1,679
Capitaux propres	881
Provisions et impôts différés	0
Dettes	797
Dettes à plus d'un an	793
Dettes à un an au plus	4
Comptes de régularisation	1
Total du Passif	1679

Il est prévu qu'une partie de la dette de POLYSERVE, pour un montant de 790.000 EUR, soit refinancée par une augmentation de capital en espèces avant l'Apport en nature.

Les 6 immeubles détenus par les Sociétés Cibles ont été expertisés le 30 mai 2020 par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Belgium SA, représenté par Christophe Ackermans. La valeur conventionnelle des immeubles a été fixée à 104.695.000 EUR (droits d'enregistrements inclus) entre les parties. A cette valeur conventionnelle, sont effectués des retraitements usuels permettant de parvenir à l'établissement du prix des actions, en application d'une formule de calcul de prix sur laquelle un accord a été trouvé avec l'Apporteur, de sorte que la valeur conventionnelle des Actions Apportées est fixée à 98.520.698,88 EUR. 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'art 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

3.4 Valorisation des biens immobiliers de la Société par les experts

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 2020 et ont confirmé, par lettre du 25 mai 2020, que les conditions d'une nouvelle évaluation n'étaient pas réunies, sous réserve d'une clause d'incertitude matérielle en raison du Coronavirus (Covid-19).

4. RÉMUNÉRATION DE L'APPORT EN NATURE

4.1 Rémunération de l'Apport en Nature et Prix d'Emission des Actions Nouvelles

L'Apport en Nature est rémunéré exclusivement par l'émission d'actions nouvelles (ci-après les « **Actions Nouvelles** »).

Le nombre d'Actions Nouvelles émises en faveur de l'Apporteur est obtenu en divisant la Valeur de l'Apport en Nature 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 réglementé d'Euronext Brussels pendant les cinq (5) jours ouvrables précédant la date de la signature de la convention d'apport (soit du 3 juin 2020 au 9 juin 2020), soit 128,20 EUR, diminuée (i) du montant des dividendes pour l'exercice 2020 calculé *pro rata temporis* pour la période entre le 1^{er} janvier 2020 et le 9 juin 2020 inclus (tels que déterminés sur la base des dernière prévisions de dividendes publiées par la Société à cette date, à savoir une provision de dividende brut de 5,80 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2020), soit 2,56 EUR brut par action, et (ii) d'une décote de 5 %, soit 119,36 EUR (ci-après le « **Prix d'Emission** »).

Les 825.408 Actions Nouvelles émises en contrepartie des Actions Apportées sont attribuées à ORELIA GROUP de la manière suivante :

En contrepartie des Actions Apportées de :	Nombre d'Actions Nouvelles :
DILHOME	134.582
TEN BERGE	65.027
WZC BALEN	159.011
WZC PUTHOF	226.044
WZC VIADUCTSTRAAT	176.399
POLYSERVE	64.345
Total	825.408

En conséquence, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre s'élève à 825.408. 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 la convention d'apport.

La valeur nette par action au 31 mars 2020 s'élevait à 96,89 EUR.

La moyenne des cours de clôture des trente (30) jours calendrier précédent la date de signature de la convention d'apport est de 124,05 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). Il a été convenu entre la Société et l'Apporteur qu'une quote-part du montant des dividendes bruts pour l'exercice 2020 pour la période entre le 1^{er} janvier 2020 et la date de l'Augmentation de Capital par Apport en Nature, sera remboursée à la Société par l'Apporteur.

Les Actions Nouvelles seront émises sous la forme dématérialisée 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 Apport en Nature, à savoir 27.061.917;

s = le nombre total d'actions avant l'Augmentation de Capital par Apport en Nature, à savoir 26.236.509.

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 119,36 EUR, (ii) l'émission de 825.408 Actions Nouvelles et (iii) une augmentation de capital de 98.520.698,88 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 %	0,97 %

6. CAPITAL AUTORISÉ

L'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 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°) € 692.000.000, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, 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°) € 277.000.000, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

3°) € 138.000.000 soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, arrondi, pour :

- a. des augmentations de capital par apports en nature,
 - b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la 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 entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à € 1.107.000.000, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé »

Cette autorisation est conférée pour une durée de 5 ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020 au Moniteur belge (à savoir le 28 janvier 2020).

L'Augmentation de Capital par Apport en Nature tombe sous les augmentations de capital pour lesquelles le double plafond de 138.000.000 EUR et 1.107.000.000 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 692.000.000 EUR pour ce qui concerne le point 1°), de 256.249.098,98 EUR pour ce qui est du point 2°) et de 138.000.000 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 la distribution d'un dividende optionnel pour un montant de 20.750.901,02 EUR (accompagnée d'une prime d'émission brute de 23.268.950,66 EUR, dont les frais de l'opération ont été déduits, soit une prime d'émission de 23.138.950,66 EUR nette). La réalisation définitive de cette augmentation de capital a été constatée le 9 juin 2020.

Considérant que seule une partie de la Valeur de l'Apport 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 44.232.462,98 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 (par opposition au paiement des Actions Apportées 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 Apport 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 9 juin 2020.

Pour le Conseil d'administration,

Jean KOTARAKOS
Administrateur-directeur

Françoise ROELS
Administrateur-directeur