



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 28.08.2009 – 5:40PM

Vente de créances de loyers relatives au complexe de bureaux « Egmont » pour € 200 millions

Bruxelles, le 28.08.2009, 5:40pm CET

Cofinimmo annonce avoir cédé ce jour à BNP Paribas Fortis 96% des créances de loyers futurs indexés, relatifs aux immeubles **Egmont I** et **Egmont II**, ainsi qu'une créance pour des travaux qui y ont été réalisés pour compte de l'occupant, pour un montant total de € 199,6 millions. Cofinimmo a toutefois conservé 100% des loyers du bail afférents à l'année 2009 et à l'année 2010 afin de garder intact le cash flow récurrent de ces années-là. Les 96% de créances cédées ne portent que sur les années 2011 et suivantes.

Cette cession a pour effet de réduire le ratio d'endettement consolidé de Cofinimmo, tel que défini par la réglementation sur les Sicafis¹, de 3,08 points de pourcent, toutes choses égales par ailleurs. Pour rappel, ce ratio s'élevait à 52,94% au 30.06.2009 et eût donc été de 49,86% si cette cession était intervenue avant cette date.

Cette opération s'inscrit dans le plan de financement de Cofinimmo et lui permet de renforcer de manière efficace sa structure bilantaire et d'équilibrer intégralement ses sources et utilisations de fonds. Le produit de cette cession, ainsi que celui de ventes en cours d'immeubles pour près de € 40 millions, couvriront en effet l'ensemble des engagements d'investissement de Cofinimmo pour le second semestre 2009 (€ 46 millions) et pour l'année 2010 (€ 193 millions)². Cofinimmo n'a pas actuellement d'engagements d'investissement significatifs au-delà de cet horizon.

Cette transaction permet également à Cofinimmo, toutes choses restant égales par ailleurs, de poursuivre sa stratégie qui vise une expansion équilibrée et rentable du patrimoine ainsi que la préservation de la valeur intrinsèque du titre Cofinimmo. D'autres moyens de financement ne seront recherchés que pour autant et dans la mesure où de nouveaux projets le justifieraient.

¹ Total des dettes/Total de l'actif.

² De ce programme, € 138 millions concernent des immeubles de bureaux. Il s'agit principalement de West-End à Grand-Bigard (€ 26 millions), City Link près du Singel à Anvers (€ 64 millions), AMCA – Avenue Building dans le port d'Anvers (€ 38 millions), ainsi que de la rénovation du bâtiment Square de Meeûs 23 dans le quartier Leopold à Bruxelles (€ 10 millions).

L'autre partie du programme d'investissements concerne des constructions de nouvelles maisons de repos et des extensions de maisons déjà en exploitation. Il totalise € 101 millions. L'ensemble des constructions et extensions de maisons de repos sont dès à présent louées pour 27 ans. Les locations des nouveaux immeubles de bureau se feront progressivement. Le complexe West-End est déjà loué à 60%.

Le produit de cette cession est une plus-value de € 12,2 millions qui sera comptabilisée sur le troisième trimestre 2009 en résultat financier, non récurrent. Elle provient principalement de la différence entre les taux réels appliqués, d'une part par l'acquéreur des créances (5,52%) et d'autre part par l'expert immobilier (6,00%), pour valoriser les loyers, le premier étant favorablement impacté par les taux d'intérêt réels de marché à long terme actuellement bas.

La perspective de dividende de l'exercice 2009, telle qu'envisagée par le Conseil d'Administration, reste inchangée.

* * *

Le complexe Egmont I et Egmont II, sis rue des Petits Carmes à 1000 Bruxelles, héberge le Service Public Fédéral des Affaires Etrangères, Commerce Extérieur et Coopération au Développement. Cofinimmo a acquis en vente publique le 14.05.2004 le bâtiment Egmont I et le terrain destiné à la construction de l'immeuble Egmont II, avec l'obligation d'ériger celui-ci, ce qui fut fait en 2004/2005. Ces deux biens ont été pris en location par la Régie des Bâtiments (Etat belge), pour compte de l'occupant, jusqu'au 31.05.2031. Le loyer annuel en cours au 30.06.2009 est de € 14,6 millions.

Au 30.06.2009, la juste valeur de l'immeuble inscrite à l'actif du bilan de Cofinimmo était de € 265,8 millions. Après cession des créances de loyer, cette juste valeur sera ramenée à € 85,9 millions, soit respectivement € 58,1 millions pour la juste valeur résiduelle de l'immeuble et € 27,8 millions pour la valeur des créances de loyer non cédées.

Comme pour les autres immeubles sur lesquels Cofinimmo a cédé des créances de loyers tout en en gardant la propriété, elle enregistrera dans ses comptes de résultats :

- ☞ en résultat courant, à partir de 2011, sous la rubrique « *Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)* » la reconstitution progressive, au bilan, des loyers cédés, de sorte qu'à l'issue du bail l'actif du bilan reflète la valeur pleine de l'immeuble ; et
- ☞ en résultat sur portefeuille, sous la rubrique « *Variation de la juste valeur des immeubles de placement* » la variation positive ou négative de la valeur pleine de l'immeuble, à dire d'expert, comme pour tout autre immeuble propriété de Cofinimmo.

Egmont I



Egmont II



Pour tout renseignement:

Ingrid Schabon

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

ischabon@cofinimmo.be

Jean-Edouard Carbonnelle

Chief Financial Officer

Tél.: +32 2 373 00 08

jcarbonnelle@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 1 600 000m². 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 Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.06.2009, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,2 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate