



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2014, 08:00 CET

- VENTE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ GALAXY PROPERTIES,
DÉTENTRICE DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX NORTH GALAXY
- RESTRUCTURATION DE COUVERTURES DE TAUX D'INTÉRÊT

Cofinimmo, première société immobilière belge cotée, annonce:

1. La vente de la totalité des actions de sa filiale Galaxy Properties SA, détentrice de l'immeuble North Galaxy, siège principal du Service Public Fédéral Finances à Bruxelles. La **valorisation conventionnelle de l'immeuble** ressort à **€ 475 millions**.
2. La restructuration de certaines **couvertures de taux d'intérêt** portant sur la période 2014-2017, pour un montant notionnel de **€ 600 millions**. Cette restructuration entraîne un débours immédiat de € 57 millions (€ 3,17 par action), qui sera compensé par des charges d'intérêt nettement moindres au cours de ces quatre années.

Ces deux opérations ont pour conséquences immédiates :

1. une diminution de la **valeur intrinsèque** de l'action Cofinimmo de € 1,39 en raison d'une moins-value comptable réalisée de € 25 millions ;
2. une réduction de l'endettement consolidé de Cofinimmo de € 145 millions, de sorte que le **ratio d'endettement** projeté à fin 2014 revient à 47,10 % (contre 49,05% publié dans le Rapport Financier Annuel 2013) ;
3. le maintien de la prévision d'un **résultat net courant** (hors impact IAS 39) pour l'exercice 2014 de € 6,61 par action ;
4. un effet estimé sur le **cash flow courant** (hors impact IAS 39) pour l'année 2014 de € +0,64 par action (de € +1,00 par action sur base annuelle, c'est-à-dire si l'opération était intervenue au 01.01.2014), grâce à la diminution de l'endettement et de son coût moyen.

Plus fondamentalement, la sortie de l'immeuble North Galaxy du patrimoine consolidé du Groupe Cofinimmo permet à celui-ci de réduire significativement la proportion des bureaux, ainsi que sa stratégie le prévoit. Cette proportion passe en effet de 45,6% au 31.12.2013 à 41,7% aujourd'hui. Le Groupe dispose à présent d'une **capacité d'investissement de l'ordre de € 200 millions**¹ qui sera déployée principalement sur d'autres segments, de sorte que la proportion des bureaux devrait approcher les 40%.

Par ailleurs, les transactions annoncées ce jour **confortent la perspective de niveau de dividende** annoncé pour l'exercice 2014 et payable en 2015 (€ 5,50 brut par action ordinaire), à moins d'événements imprévus à ce jour.

¹ Capacité calculée par rapport à un ratio théorique d'endettement réglementaire de 50 %.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2014, 08:00 CET

1. Cession de l'immeuble North Galaxy par le Groupe

Cofinimmo a vendu l'ensemble des actions de la société Galaxy Properties SA, propriétaire de l'immeuble North Galaxy, situé dans l'Espace Nord à Bruxelles (Central Business District), qui héberge le Service Public Fédéral Finances. Les actions ont été acquises à concurrence de 90% par ATP, le plus important fonds de pension danois, et de 10% par AXA Belgium. La valeur convenue entre les parties pour l'immeuble s'élève à **€ 475 millions**. Ceci fait de cette transaction immobilière la plus importante réalisée dans le marché belge des bureaux pour un seul bâtiment. La valeur conventionnelle ayant prévalu lors de l'acquisition de l'immeuble par Cofinimmo en 2005 atteignait **€ 390 millions**.

Le loyer de l'année en cours étant de € 26,8 millions (€ 229/m² de bureau), le montant de € 475 millions représente un rendement locatif brut de 5,64%. Le bien totalisant 104 998m² de bureau, ce montant représente également une valeur rapportée au m² de bureau de € 4 524. Le complexe comprend aussi 16 383m² d'espaces d'archivage et 611 espaces intérieurs de parking.

Le prix de vente de la totalité des actions de la société Galaxy Properties SA s'élève à € 7 millions ; la différence avec la valeur conventionnelle de l'immeuble consiste principalement en des dettes reprises par les acquéreurs.

Pendant la période de neuf ans durant laquelle elle a détenu l'immeuble, Cofinimmo a réalisé un **taux annuel de rendement interne (I.R.R.) moyen de 14,9%**. Cet I.R.R. élevé a été rendu possible par la structuration de l'acquisition intervenue en 2005. Celle-ci réduisait fortement le montant net investi par Cofinimmo puisqu'elle comportait une vente immédiate à la banque BNP Paribas Fortis (à l'époque Fortis Banque) des loyers futurs du bail de 18 ans, pour un montant de € 344 millions, soit 88% des € 390 millions qui étaient à financer. Le bail a été prorogé en 2012 pour une période supplémentaire de neuf ans, se terminant en 2031.

Ce calcul d'I.R.R. ne peut être rapproché des données habituelles de marché dans la mesure où la base de calcul est différente. Cependant, à titre d'information complémentaire et pro forma, si les loyers futurs n'avaient pas été cédés en 2005, et s'il n'avait pas non plus été fait recours même partiellement à de l'endettement, l'I.R.R. eût été de 7,1% sur la même période de neuf ans.

La transaction induit pour Cofinimmo une **moins-value comptable réalisée de € 25 millions**¹ (soit € 1,39 par action). Celle-ci résulte principalement de l'écart entre le prix reçu par Cofinimmo pour les actions de Galaxy Properties SA et leur valeur comptable et, accessoirement, de l'annulation de la reconstitution des loyers cédés et escomptés enregistrés depuis le 01.01.2014.

L'opération a impliqué le paiement de **droits d'enregistrement pour un montant de € 27 millions**.

Le Conseil d'Administration estime que cette **transaction immobilière est avantageuse** pour Cofinimmo et ses actionnaires. D'une part, depuis 2005, le loyer contractuel a crû de 11% dans un contexte de marché locatif peu soutenu et le taux de capitalisation a décru de 0,55%² bien que l'immeuble ait entretemps vieilli de dix ans. D'autre part, Cofinimmo se rapproche par cette opération de l'objectif qu'elle s'était fixée de réduire la part des bureaux dans son portefeuille à 40%. Celle-ci s'élève à présent à 41,7%, à comparer à 45,6% au 31.12.2013. Enfin, vu sa taille très importante, la sortie

¹ Il en est tenu compte dans le calcul de l'I.R.R. de 14,9%.

² Le taux de rendement de sortie est de 5,64%, à comparer à un taux de rendement à l'acquisition de 6,1875%.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

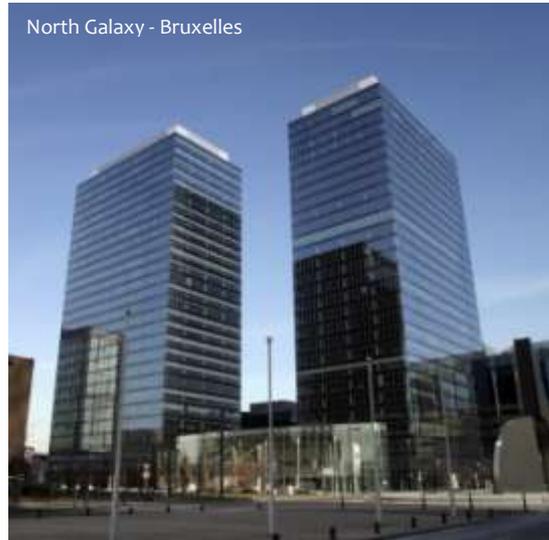
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2014, 08:00 CET

de cet immeuble du portefeuille de bureaux de Cofinimmo améliorera l'équilibre des risques au sein de ce portefeuille.

Caractéristiques principales de l'immeuble North Galaxy :

- Localisation : quartier nord de Bruxelles (Central Business District)
- Superficie : 104 998m² hors sol
- Année de construction : 2005
- Locataire : Régie des Bâtiments
- Occupant : Service Public Fédéral Finances
- Date de fin de bail : 30.11.2031 - Bail initial de 18 ans prolongé de 9 ans en juillet 2012
- Loyer annuel : € 26,8 millions (€ 229/m² de bureaux)



Cofinimmo a été conseillée par la banque **Goldman Sachs** dans le cadre de cette opération.

2. Restructuration de couvertures de taux d'intérêt

Par ailleurs, devant la persistance de taux d'intérêt très bas, Cofinimmo a estimé opportun d'annuler, à l'occasion de cette transaction immobilière, des positions de couverture de taux d'intérêt. Cette opération représente un **débours de € 57 millions**.

Les positions annulées sont des **options FLOOR vendues** assortie d'un taux strike à 3% pour un montant notionnel de **€ 600 millions**, qui s'étendaient jusqu'à l'année 2017 comprise. La valeur négative des positions annulées était déjà enregistrée en capitaux propres, de sorte que cette annulation n'a pas d'effet sur la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo.

Le montant déboursé de € 57 millions permettra une forte baisse des charges d'intérêt dans les années futures.

Afin d'éviter qu'une hausse ultérieure des taux d'intérêt compromette cet abaissement des charges d'intérêt futures, Cofinimmo a également fixé par des **Interest Rate Swaps** des couvertures nouvelles sur la même période et pour un montant notionnel de **€ 400 millions**. Le taux moyen de ces nouveaux IRS est de 0,51%¹.

¹ A ce taux s'ajoutera la marge bancaire pour le calcul du coût effectif de la dette.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2014, 08:00 CET

3. Impact sur les résultats de 2014

Suite à la vente des actions de Galaxy Properties SA et à la restructuration des couvertures de taux d'intérêt, l'impact sur les comptes consolidés est le suivant :

- a) Une **baisse du ratio d'endettement** projeté à fin 2014, qui ressortirait, toutes choses égales par ailleurs, à 47,10% plutôt qu'à 49,05%. Cofinimmo dégage ainsi une marge pour rencontrer son programme d'investissement pour les années subséquentes 2015 et 2016. Elle conserve intact l'objectif de maintenir le ratio d'endettement consolidé en deçà de 50%.
- b) L'effet sur le **cash flow courant** (hors impact IAS 39) de l'année 2014 est de € +0,64 par action (de € +1,00 par action sur base annuelle, c'est-à-dire si l'opération était intervenue au 01.01.2014).
- c) La rubrique des « **Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers** » (IAS 39) enregistrera quant à elle en 2014 le recyclage en compte de résultats de la valeur négative des positions annulées à concurrence de € 57 millions (€ 3,17 par action), jusqu'ici différée en réserves.

La **prévision du résultat net courant** (hors impact IAS 39) reste inchangée à € 6,61 par action² étant donné que la diminution du produit (non monétaire) « Reprise de loyers cédés et escomptés » résultant de la vente de l'immeuble North Galaxy est compensée de manière quasi égale par une réduction (montant monétaire) des charges d'intérêt nettes de même ampleur.

A moins d'évènements imprévus à ce jour, le niveau du **dividende** annoncé pour 2014 de € 5,50 brut par action ordinaire est ainsi conforté.

Le **résultat net par action** (pour lequel la société ne formule pas de prévision) sera impacté par le résultat enregistré sur la cession des actions de Galaxy Properties SA (€ -1,39) et par la restructuration des couvertures de taux d'intérêt (€ -3,17). Pour rappel, ce dernier élément est sans influence sur la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo.

Pour tout renseignement:

Valerie Kibieta

Head of External Communication
and Investor Relations
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

¹ Prévision reprise dans le Rapport Financier Annuel 2013.

² Prévision reprise dans le Rapport Financier Annuel 2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2014, 08:00 CET

A propos de Cofinimmo:

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,1 milliards, représentant une superficie totale de 1 755 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, l'immobilier de santé et de réseaux de distribution. 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 de REIT en Belgique (Sicafi), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA). Au 31.03.2014, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:

