

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

EMBARGO JUSQU'AU 21.12.2011 – 8:00AM

- ☞ Cession du parc de bureaux Citylink situé à Anvers pour un montant de € 63,2 millions.
- ☞ Acquisition d'un réseau immobilier d'agences de services d'assurance en France pour un montant de € 107,6 millions.

Bruxelles, le 21.12.2011, 8:00AM CET

**1. Cession du parc de bureaux Citylink situé à Anvers pour un montant total de € 63,2 millions.**

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs, Cofinimmo annonce la cession du parc de bureaux Citylink situé à Anvers, pour un montant de € 63,17 millions à Mercator Verzekeringen N.V.

Ce parc immobilier est composé de 4 immeubles, livrés en 2009, avec une superficie totale de 27 108m<sup>2</sup> et 587 places de parking. Le parc est actuellement loué à 100% par plusieurs locataires le principal étant Mercator Verzekeringen N.V.

La cession est réalisée à un prix en ligne avec la dernière valeur d'investissement (qui inclut les droits de mutation) déterminée par l'expert immobilier.

Le produit de ces cessions sera réinvesti dans le cadre du programme d'investissement de la société.

## **2. Acquisition d'un réseau immobilier d'agences de services d'assurance en France.**

Cofinimmo S.A. et Foncière Atland et le groupe MAAF annoncent l'acquisition en partenariat de 285 sites (agences et bureaux) du groupe MAAF, localisés en France, totalisant 60 411m<sup>2</sup> pour un montant global de € 107,6 millions.

Ce patrimoine est constitué d'un ensemble de 267 murs de commerces utilisés par le groupe MAAF comme agences pour sa clientèle, de 15 actifs à usage principal de bureaux et de 3 immeubles à usage mixte, tous occupés également par le groupe MAAF. Les loyers des baux totalisent € 7,86 millions. Ces loyers feront l'objet d'une indexation annuelle. Desdits loyers totaux, 83% représentent ceux de baux d'une durée de 9 ou 12 ans fermes, 3% ceux de baux 6/9 ans et les 13% restants ceux de baux 3/6/9 ans (10 sites étant vacants à la signature), soit une durée moyenne pondérée de 9,7 ans pour l'ensemble des baux. Le rendement locatif initial de l'investissement est donc de 7,31%.

Les frais d'exploitation directs et indirects rapportés à la valeur d'acquisition sont estimés à 1,13%, ramenant le rendement initial net de ces frais à 6,18%.

Foncière ATLAND REIM<sup>1</sup> assurera les missions d'asset et de property management sur l'ensemble du portefeuille pour le compte de la structure d'acquisition détenue conjointement par Cofinimmo S.A. et Foncière ATLAND.

Le groupe MAAF s'est par ailleurs engagé à effectuer des travaux de rénovation et mise aux normes sur plus de deux tiers des sites pour un montant total de € 79,3 millions, d'ici à 2017.

L'acquisition de ce patrimoine d'agences et de bureaux doit intervenir avant la fin de l'année 2011 par Cofinimur I S.A. (« Cofinimur »), une société de droit français nouvellement constituée par Cofinimmo S.A. qui en détiendra 97,65% du capital et des droits de vote. Le solde du capital et des droits de vote sera détenu par une entité du groupe Foncière Atland. Le capital s'élèvera à € 48,9 millions. Les deux actionnaires consentiront des prêts à cette société, dans la proportion de leurs participations respectives au capital, pour un montant global de € 6,7 millions.

La société Cofinimur, en tant que filiale de sociétés cotées bénéficiant du régime de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) bénéficiera également de ce régime fiscal.

Cofinimur a procédé à l'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) pour un montant de € 52,0 millions. Cette émission a été placée par la Banque Degroof, principalement par des compagnies d'assurance françaises et belges. Les conditions attachées aux ORA sont décrites en annexe du présent communiqué.

Les conseils et intervenants de cette opération sont

- pour le compte des Acquéreurs : Etude Cheuvreux (notaires), Gide et Wragge & Co (avocats), Banque Degroof (structuration du financement), CETIM (immobilier)
- pour le compte des Vendeurs : Etude Allez (notaires), PA LG (avocats)

---

<sup>1</sup> REIM : Real Estate Investment Management

A propos du groupe MAAF :

Le groupe MAAF est assureur généraliste destiné au grand public, particulier et professionnel. Elle fait partie du Groupe Covéa, qui réunit trois enseignes, MAAF, MMA et GMF, représentant au total 20% du marché français. Le groupe MAAF propose à ses 4 millions de sociétaires et clients des solutions globales en assurances. Son offre couvre tous les domaines de l'assurance : dommages aux biens, épargne et assurance vie, santé et prévoyance, services financiers, risques professionnels. Elle possède un total de 587 agences.

Chiffres clés au 31/12/2010 :

Chiffre d'affaires	€ 3 915 millions
Résultat net part du groupe	€ 134 millions
Fonds propres	€ 2 502 millions
Ratio de solvabilité	390%
Sociétaires et clients	4 millions

A propos de Foncière Atland :

- Partenaire immobilier des entreprises, Foncière Atland est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) active en Ile-de-France et en régions. Au travers de ses activités d'investissement et de construction pour compte propre, la société souhaite devenir un acteur de référence sur le marché des externalisations d'actifs d'entreprises et la réalisation d'opérations de clés en main locatifs.
- A l'image des accords conclus avec Veolia Transport et Keolis, Foncière Atland privilégie les partenariats de long terme pour accompagner les entreprises dans leur développement.
- Foncière Atland est cotée sur Eurolist C (FR0000064362)
- [www.fonciere-atland.fr](http://www.fonciere-atland.fr)

Intérêt de cette opération pour Cofinimmo :

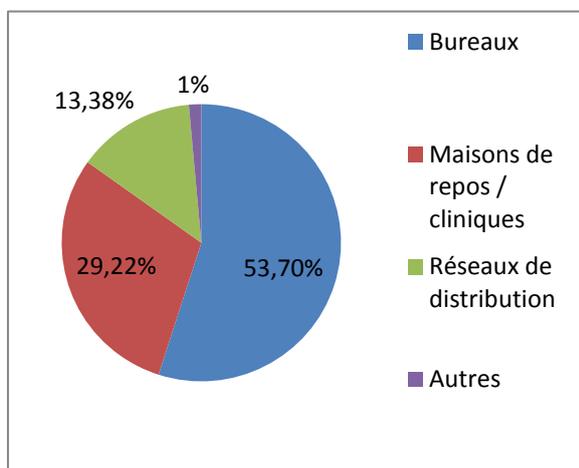
Par cette acquisition, Cofinimmo améliore la composition globale de son patrimoine et la répartition de celui-ci entre les différents segments dans lesquels elle opère : bureaux en Belgique, maisons de repos et cliniques en Belgique et en France et immeubles loués en masse à une entreprise les utilisant comme réseaux de distribution pour ses produits et services. Cette dernière catégorie regroupe dorénavant les immeubles de Pubstone (Belgique, Pays-Bas) et de Cofinimur (France) et représente 16,5 % du patrimoine global.

Evolution de la composition du portefeuille de Cofinimmo :

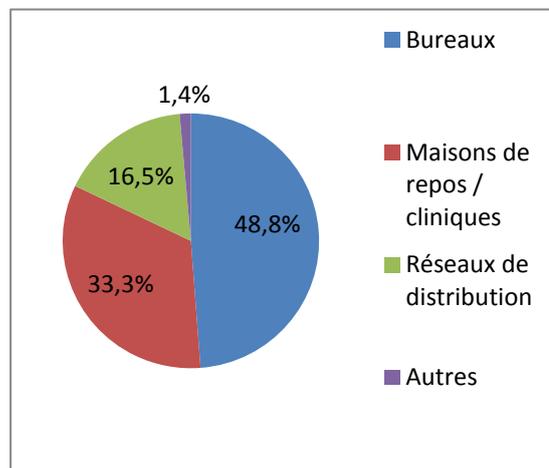
Jusqu'à 2005, la quasi-totalité du portefeuille de Cofinimmo se composait d'immeubles de bureaux. La diversification entamée fin 2005, a permis à Cofinimmo d'élargir son portefeuille aux maisons de repos/cliniques et cafés (Pubstone).

Fin 2010, le portefeuille de bureaux représentait encore 53,7% de son portefeuille. Par les opérations annoncées ce jour, ce pourcentage est passé en-dessous des 50% et s'établit à 48,8%.

2010 :



Après les opérations annoncées :



Par ailleurs, le mode de levée de fonds pour cette acquisition, par le biais du placement d'obligations remboursables en actions d'une filiale spécialisée, permet d'y intéresser des investisseurs institutionnels désireux d'augmenter leur exposition à l'immobilier sur des actifs déterminés.

Cette opération a permis au groupe Cofinimmo d'émettre € 52 millions de fonds propres (intérêts minoritaires) sans décote à la NAV.

Pour tout renseignement:

**COFINIMMO S.A.**

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

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

**COFINIMMO S.A.**

**Chloé Dungelhoeff**

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

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

**FONCIERE ATLAND**

**Georges Rochietta**

Président Directeur Général

Tél.: +33 1 40 72 20 20

**CALYPTUS**

**Marie-Anne Garigue**

Relations Presse

Tél.: +33 1 53 65 68 63

[marie-anne.garigue@calyptus.net](mailto:marie-anne.garigue@calyptus.net)

#### 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

## ANNEXE

### Caractéristiques des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur

Ces obligations remboursables en actions (« ORA ») ont les caractéristiques suivantes :

1. Le nombre d'ORA émises est de 541 667 et le prix d'émission (valeur nominale) par obligation est de € 96 (voir aussi point 3 ci-dessous). Les actions Cofinimur ont été émises à une contre-valeur de € 96 également<sup>1</sup>.
2. Les ORA seront remboursées en actions nouvelles de l'émetteur, la société Cofinimur, au 12<sup>ème</sup> anniversaire de l'émission (2023) à raison d'une action de Cofinimur pour une ORA. Afin de protéger les porteurs d'ORA et sans porter préjudice aux actionnaires de Cofinimur, la parité d'échange sera ajustée selon les dispositions anti-dilution habituelles pour ce genre d'émission.
3. Les porteurs d'ORA auront la faculté d'échanger, dans le mois précédant le 12<sup>ème</sup> anniversaire de l'émission (2023), leurs ORA contre des actions Cofinimmo à raison d'une action ordinaire Cofinimmo pour une ORA. Cette parité sera également ajustée selon les dispositions anti-dilution habituelles. Afin de garantir cette conversion, Cofinimmo procédera, dans le cadre du capital autorisé et avant la fin du mois de février 2012 à une augmentation de capital, dont la réalisation effective sera subordonnée aux demandes de conversion que les porteurs d'ORA formuleraient peu avant le 12<sup>ème</sup> anniversaire de l'émission. Ce projet d'augmentation de capital, contingente et différée, sera soumis à l'approbation de la Financial Services and Markets Authority (FSMA) dans les prochaines semaines. Le prix d'émission par ORA de € 96 représente quasiment l'équivalent de la valeur d'actif net réévalué de l'action ordinaire Cofinimmo (le patrimoine de celle-ci étant exprimé en juste valeur, c'est-à-dire droits de mutation déduits) qui s'élevait au 30.09.2011 à € 96,09. Il est bien précisé que le prix d'émission de € 96 pour les nouvelles actions ordinaires Cofinimmo, qui résulteraient de l'exercice par les porteurs d'ORA de leur faculté de convertir leurs titres en actions Cofinimmo, est supérieur à la moyenne de € 86,06 des cours de clôture de l'action ordinaire Cofinimmo durant les 30 jours calendrier précédant la présente communication au public de l'émission (soit durant la période du 21.11.2011 au 20.12.2011 inclus), conformément au prescrit de l'article 13 § 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'Arrêté Royal du 7.12.2010 sur les sicafi qui détermine les conditions d'un apport en nature.
4. Les ORA bénéficieront au 15 juin de chaque année et pro rata temporis d'un intérêt annuel de 5,5% de leur valeur nominale, ce taux étant indexé sur l'indice français ILC (indice des loyers commerciaux) mais seulement à partir du 2<sup>ème</sup> coupon (payable le 15.06.2014). Le coupon d'intérêt annuel ne pourra toutefois être supérieur au moins élevé des deux montants suivants : 9% de la valeur nominale ou 86,5% du montant du résultat net courant par action de Cofinimur (calculé sur une base diluée, c'est-à-dire pro forma du remboursement des ORA en actions Cofinimur), ni toutefois être inférieur à 1% (minimum garanti).
5. A partir du 10<sup>ème</sup> anniversaire de l'émission (2021) le coupon d'intérêt sera augmenté de 20% (« step up »). Le plafond de 9% ne sera toutefois plus applicable.
6. A noter que tant au cours des 10 premières années qu'ultérieurement le coupon de l'ORA dû au 15 juin de chaque année ne dépassera le minimum garanti de 1% que pour autant que Cofinimur distribue un dividende au titre de l'exercice social précédent.
7. Mensuellement et à partir du 7<sup>ème</sup> anniversaire de l'émission (pour la première fois à la fin du mois de janvier 2019) Cofinimmo aura l'option d'acquérir la totalité des ORA soit en numéraire, soit par remise d'actions ordinaires Cofinimmo mais, dans ce dernier cas, avec le consentement d'au moins les 2/3 des porteurs d'ORA. Plus précisément pour l'exercice de cette option :

<sup>1</sup> Tenant compte du montant des prêts d'actionnaires susmentionnés

- les ORA seront valorisées en divisant la valeur d'actif net réévalué de Cofinimur, pro forma du remboursement des ORA, par la somme du nombre d'ORA et du nombre d'actions Cofinimur en circulation, la valeur d'actif net réévaluée s'entendant sur base de la valeur d'expertise du patrimoine droits de mutation compris ; un pro rata du coupon éventuellement couru mais non échu de l'ORA sera intégré dans leur valeur ;
- si l'option est exercée par la remise d'actions ordinaires Cofinimmo, celles-ci seront émises à un prix égal à la moyenne des cours de clôture des 30 derniers jours calendrier précédant l'échange, comme l'autorise la règle de l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 7.12.2010 lors d'un apport en nature à une Sicafi.

Cofinimmo disposera donc d'une période de 3 années pour exercer l'option d'achat des ORA avant que le coupon d'intérêt sur celles-ci ne soit porté par le step up de 86,5% à 103,8%<sup>1</sup> du résultat net courant par action Cofinimur (calculé sur une base diluée, c'est-à-dire pro forma du remboursement des ORA en actions Cofinimur).

8. Les ORA seront cotées sur le Marché Libre d'Euronext Paris.

Dans la mesure où (i) les ORA sont remboursables en actions nouvelles de la filiale Cofinimur ayant les mêmes droits que les actions déjà en circulation de celle-ci, (ii) Cofinimmo disposera d'une option mais non d'une obligation d'acheter lesdites ORA et (iii) les porteurs auront la faculté d'échanger à une parité fixe<sup>2</sup> leurs ORA contre des actions Cofinimmo, les ORA constituent un instrument financier de capitaux propres et seront reprises comme intérêts minoritaires dans les capitaux propres consolidés de Cofinimmo. Toutefois la valeur actualisée des coupons minimum d'intérêt (1 %) payables sur la période de 12 ans jusqu'au remboursement en actions Cofinimur y sera reprise comme dette financière.

En conséquence, l'acquisition des agences MAAF et la cession du parc de bureaux Citylink ainsi que l'émission d'ORA donneront lieu à l'enregistrement des actifs et passifs suivants dans le bilan consolidé de Cofinimmo au 31.12.2011 (en € millions):

	Acquisition MAAF	Cession Citylink	Total
Immeubles de placement	107,6 <sup>3</sup>	-63,2	44,4
<b>Total actif</b>	<b>107,6</b>	<b>-63,2</b>	<b>44,4</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	0,0		0,0
Intérêts minoritaires	$1,3^4 + 52,0 - 4,5^5 = 48,8$		48,8
Dettes financières courantes et non courantes	58,8	-63,2	-4,4
<b>Total passif</b>	<b>107,6</b>	<b>-63,2</b>	<b>44,4</b>

<sup>1</sup> 86,5 % \* 1,20, ce plafond étant supposé atteint

<sup>2</sup> sauf application des mesures d'ajustement anti-dilution habituelles

<sup>3</sup> Juste valeur du portefeuille supposée égale au prix d'acquisition

<sup>4</sup> Quote-part de Foncière Atland

<sup>5</sup> Valeur actualisée du coupon minimum