

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

EMBARGO JUSQU'AU 29.03.2011 – 5:40PM

- ☞ Acquisition de la société anonyme *Hemera*, propriétaire de la maison de repos **De Nieuwe Seigneurie**, pour un montant de € 7,33 millions
- ☞ Cession de l'immeuble de bureaux **Da Vinci** et de l'immeuble commercial **Ledeberg 438** pour un montant total brut de € 33,23 millions
- ☞ Compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 29.03.2011

Bruxelles, le 29.03.2011, 5:40PM CET

**Acquisition de la société anonyme Hemera, propriétaire de la maison de repos De Nieuwe Seigneurie**

Cofinimmo annonce avoir acquis la totalité des actions de Hemera SA, propriétaire de la maison de repos **De Nieuwe Seigneurie**, située à Rumbeke (Roeselaere) – Hovenierstraat 15. Cette maison de repos, nouvellement construite, totalise 3 460m<sup>2</sup> et abrite 75 lits. Elle a été valorisée à € 7,33 millions, en ligne avec la valeur d'investissement que lui attribue l'expert immobilier indépendant. Elle offrira un rendement locatif brut de 6,71% en équivalent double net<sup>1</sup>.

La maison de repos sera exploitée par une société filiale du Groupe Senior Assist, avec qui Cofinimmo a conclu un bail emphytéotique d'une durée de 27 ans. Ce bail est du type «triple net» et prévoit que tous les frais, y compris les frais relatifs à la structure de l'immeuble, incombent à l'exploitant.

Par le biais de cette opération, Cofinimmo renforce sa collaboration avec Senior Assist, un opérateur avec lequel elle travaille depuis 2007.

<sup>1</sup> Le rendement en équivalent double net permet une comparaison avec les rendements sur les bureaux.

### Cession de l'immeuble de bureaux Da Vinci et de l'immeuble commercial Ledeborg 438

Dans le cadre du programme de ventes annoncé à l'occasion de la publication de ses résultats annuels 2010 à la date du 11.02.2011, Cofinimmo annonce la cession de 2 actifs pour un montant brut total de € 33,23 millions, générant une plus-value brute totale, calculée par rapport aux dernières valeurs d'investissement déterminées par l'expert indépendant, de € 4,12 millions, soit € 0,28 par action. Le produit de ces cessions sera réinvesti dans le cadre du programme d'investissement de la société qui s'établit à € 98 millions pour 2011 (voir également communiqué de presse du 11.02.2011). Ces cessions s'inscrivent dans la stratégie d'arbitrage de la société.

Les actifs cédés sont les suivants :

1. l'immeuble de bureaux **Da Vinci**, situé à Bruxelles – Avenue de Cortenberg 107, dans le Quartier Léopold, totalisant 7 435m<sup>2</sup> et acquis par la Compagnie de Manutention Groupe (CdMG) ;
2. l'immeuble commercial **Ledeborg 438**, situé à Gand – Brusselsesteenweg 438, bénéficiant d'une superficie de 4 234m<sup>2</sup> et loué au Groupe Delhaize qui a exercé l'option d'achat prévue dans son bail.

### Compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 29.03.2011

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 29.03.2011, présidée par Monsieur André Dirckx, a approuvé les modifications des statuts telles que proposées dans l'ordre du jour. Ce dernier est disponible sur le site internet de la société ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)). Les adaptations apportées répondent à 4 objectifs principaux :

#### 1. Mise en conformité des statuts avec le nouvel Arrêté Royal sur les Sicafis du 07.12.2010

Outre l'insertion des références et mentions légales requises par le nouvel Arrêté Royal sur les Sicafis du 07.12.2010, l'Assemblée Générale Extraordinaire a accepté les principales modifications suivantes visant une mise en conformité avec ledit Arrêté Royal :

- la possibilité d'investir dans des projets de location-financement au sens des normes IFRS, sans obligation de détention d'un droit réel ;
- la possibilité de convertir en Sicafis institutionnelles des filiales contrôlées par la société ;
- la possibilité de limiter ou de supprimer le droit de préférence des actionnaires existants dans le cas d'augmentations de capital en numéraire, pour autant que ce droit de préférence soit remplacé par un droit d'allocation prioritaire que les actionnaires existants peuvent exercer pendant une période de 3 jours minimum ;
- la possibilité d'émettre des obligations convertibles sous la même condition ;
- la définition de règles plus souples en matière d'apports en nature.

#### 2. Mise en conformité des statuts avec la Loi du 25.11.2010

La Loi du 25.11.2010, non encore rentrée en vigueur, apporte un certain nombre de modifications quant à la participation aux Assemblées Générales. Dans ce contexte, l'Assemblée Générale Extraordinaire a accepté les modifications suivantes :

- le remplacement du système de dépôt des actions par un système d'enregistrement des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'Assemblée Générale ;
- la redéfinition des conditions de vote par correspondance et par procuration.

3. Renouvellement de certaines autorisations conférées au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29.03.2011 a décidé de remplacer l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21.01.2008 (soit un capital autorisé de € 640 000 000,00 dont le solde disponible est actuellement de € 595 382 016,98) par une nouvelle autorisation d'augmenter le capital social souscrit en application des Articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de € 799 000 000,00. Cette autorisation est conférée pour une durée de 5 ans à dater de la publication du procès-verbal de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a également accepté la proposition de renouveler, pour une durée de 3 ans à compter de la publication du procès-verbal de la présente Assemblée, l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acquérir, de prendre en gage et d'aliéner des actions propres pour compte de Cofinimmo sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition, prise en gage ou aliénation est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent.

Enfin, elle a accepté la proposition de porter le montant maximum de la distribution de la participation bénéficiaire de 0,65% à 1,00% du bénéfice de l'exercice comptable. La nouvelle autorisation est conférée pour une période de 5 ans à dater du 01.01.2012. L'actuelle autorisation, conférée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27.04.2007, demeure en vigueur jusqu'au 01.01.2012.

4. Réduction de la rubrique de réserve indisponible «Primes d'émission» dans le but d'augmenter les réserves disponibles pour toute répartition

L'Assemblée Générale Extraordinaire a accepté la proposition de réduire la rubrique de réserve indisponible «Primes d'émission» par transfert à la rubrique «Résultat reporté des exercices antérieurs» à concurrence d'un montant de € 214 087 000,00.

Pour rappel, la raison de ce transfert est que Cofinimmo a, lors des fusions par absorption d'autres sociétés intervenues à partir de 2004 et ce jusque 2010, transféré non seulement le capital et les primes d'émission des sociétés absorbées aux rubriques correspondantes des capitaux propres («Capital» et «Primes d'émission») de l'absorbante Cofinimmo, mais également les plus-values réalisées à cette occasion par les sociétés absorbées, en les comptabilisant dans le poste «Primes d'émission». Cette méthode de comptabilisation avait comme avantage de maintenir le pair comptable de l'action Cofinimmo inchangé. Une méthode plus classique de comptabilisation des fusions (appliquée jusqu'en 2003), eût été d'imputer les postes de bilan des sociétés absorbées aux mêmes postes du bilan de Cofinimmo, société absorbante, et donc de créditer les plus-values réalisées au résultat reporté des exercices antérieurs. Rétrospectivement, il s'avère que la méthode suivie depuis 2004 a augmenté le seuil minimum en-dessous duquel, en vertu de l'Article 617 du Code des Sociétés (et de l'application qu'en prescrit le nouvel Arrêté Royal sur les Sicafis), une distribution de dividendes ne peut amener l'actif net. La réduction de la réserve indisponible «Prime d'émission» a été proposée dans ce contexte.

Cofinimmo SA a opéré ces reclassifications dans ses capitaux propres statutaires afin d'assurer la répartition de dividendes. En effet, directement après la rémunération du capital de € 96,45 millions pour l'exercice 2010, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA deviendra négatif de € 31,35 millions tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie

par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra € 95,17 millions. Les € 214,09 millions dont question ci-dessus viendront donc s'ajouter à ces € 95,17 millions suite à la décision prise par cette Assemblée.

Ce transfert de rubriques sera opéré dans un délai d'au moins 2 mois après la décision de cette Assemblée, qui a statué dans les conditions d'une réduction de capital prévues à l'Article 613 du Code des Sociétés.

Pour rappel en 2010 le résultat net courant consolidé (part du Groupe) a atteint € 105,4 millions et le résultat net consolidé (part du Groupe) € 83,8 millions. Le pay out ratio proposé sur ce résultat net courant consolidé (hors IAS 39) correspond à 81% (à comparer à 87% pour 2009).

#### Publication du Rapport Financier Annuel 2010

Le **Rapport Financier Annuel 2010** de Cofinimmo sera publié à la date du 31.03.2011 après la clôture de la Bourse sur son site internet ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)) sous la rubrique «[Investor Relations & Media/Reports and Publications/Annual Financial Reports](#)».

Ce Rapport, reconnu comme document d'enregistrement par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, relate les événements et résultats de l'année 2010 et comprend une prévision pour l'année 2011. Il inclut également un chapitre important dédié à la Responsabilité sociétale.

Une version imprimée du Rapport sera disponible à la mi-avril et peut être obtenue sur simple demande ([info@cofinimmo.be](mailto:info@cofinimmo.be)) ou au siège social.



Pour tout renseignement:

**Ellen Grauls**  
Investor Relations Manager  
Tél.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

**Ingrid Schabon**  
Corporate Communications Manager  
Tél.: +32 2 777 08 77  
[ischabon@cofinimmo.be](mailto:ischabon@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 1 700 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 Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 31.12.2010, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

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

*together in real estate*