



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2014, 08:00 CET

**- VERKOOP VAN DE AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP GALAXY PROPERTIES,
EIGENAAR VAN HET NORTH GALAXY GEBOUW
- HERSTRUCTURERING VAN DE RENTEAFDEKKINGEN**

Cofinimmo, belangrijkste Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap, kondigt aan:

1. De verkoop van alle aandelen van haar dochtervennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het North Galaxy gebouw, hoofdzetel van de Federale Overheidsdienst Financiën te Brussel. De **overeengekomen waarde van het gebouw** bedraagt **€ 475 miljoen**.
2. De herstructurering van een aantal **renteafdekkingen** met betrekking tot de periode 2014-2017 voor een notioneel bedrag van **€ 600 miljoen**. Deze herstructurering resulteert in een onmiddellijke uitgave van € 57 miljoen (€ 3,17 per aandeel) die gecompenseerd zal worden door aanzienlijk lagere interestkosten tijdens deze vier jaar.

Beide operaties hebben tot gevolg:

1. Een vermindering van de **intrinsieke waarde** van het Cofinimmo aandeel van € 1,39 als gevolg van een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 25 miljoen;
2. Een vermindering van de geconsolideerde schuld van Cofinimmo van € 145 miljoen waardoor de verwachte **schuldratio** voor eind 2014 teruggebracht wordt tot 47,10% (in vergelijking met 49,05% gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013);
3. Het behoud van het vooruitzicht van een **netto courant resultaat** (exclusief IAS 39 impact) voor het boekjaar 2014 van € 6,61 per aandeel;
4. Een geschat effect op de **courante cashflow** (exclusief IAS 39 impact) voor het jaar 2014 van € +0,64 per aandeel (van € +1,00 per aandeel op jaarbasis, d.w.z. indien de operatie had plaatsgevonden op 01.01.2014) dankzij lagere schulden en een lagere gemiddelde schuldkost.

Meer fundamenteel maakt de exit van het North Galaxy gebouw uit de geconsolideerde portefeuille van de Groep Cofinimmo het mogelijk om het aandeel van kantoren aanzienlijk te doen dalen, zoals voorzien in haar strategie. Dit aandeel daalt inderdaad van 45,6% op 31.12.2013 tot 41,7% vandaag. De Groep heeft nu een **investeringscapaciteit van rond €200 miljoen**¹ die hoofdzakelijk zal worden besteed aan andere segmenten, waardoor het aandeel van kantoren dichterbij 40% zou komen te staan.

Daarbij bevestigen de transacties die vandaag werden aangekondigd **het vooruitzicht van het dividend** aangekondigd voor het boekjaar 2014 en betaalbaar in 2015 (€5,50 bruto per gewoon aandeel), tenzij er zich heden onverwachte gebeurtenissen voordoen.

¹ Capaciteit berekend op basis van een theoretische wettelijke schuldgraad van 50%.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2014, 08:00 CET

1. Overdracht van het North Galaxy gebouw door de Groep

Cofinimmo verkocht alle aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het North Galaxy gebouw dat in de Brusselse Noordwijk (Central Business District) gelegen is en de Federale Overheidsdienst Financiën huisvest. De aandelen werden voor 90% verworven door ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en voor 10% door AXA Belgium. De waarde die tussen de partijen werd overeengekomen voor het gebouw bedraagt **€ 475 miljoen**. Dit maakt van deze vastgoedtransactie de belangrijkste op de Belgische kantorenmarkt voor één enkel gebouw. De overeengekomen waarde bij de verwerving van het gebouw door Cofinimmo in 2005 bedroeg **€ 390 miljoen**.

De lopende jaarlijkse huur bedraagt € 26,8 miljoen (€ 229/m² kantoren), waardoor het bedrag van € 475 miljoen een bruto huurrendement van 5,64% vertegenwoordigt. Het gebouw telt 104 998m² kantoren waardoor dit bedrag ook een waarde van € 4 524/m² kantoren vertegenwoordigt. Het gebouw beschikt daarboven van 16 383m² archiefruimte en 611 binnenparkeerplaatsen.

De verkoopprijs van alle aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV bedraagt € 7 miljoen; het verschil met de conventionele waarde van het gebouw ligt voornamelijk in de overname van schulden door de kopers.

Tijdens de negen jaar dat Cofinimmo eigenaar was van het gebouw realiseerde zij een **gemiddeld jaarlijks intern rendement (I.R.R.) van 14,9%**. Deze hoge I.R.R. was mogelijk dankzij de structurering van de verwerving in 2005. Die verminderde aanzienlijk het netto bedrag geïnvesteerd door Cofinimmo aangezien die bestond uit een onmiddellijke verkoop aan de bank BNP Paribas Fortis (toen Fortis Bank) van de toekomstige huurgelden van de huurovereenkomst van 18 jaar voor € 344 miljoen, ofwel 88% van de € 390 miljoen die te financieren waren. De huurovereenkomst werd in 2012 verlengd voor negen jaar, met afloop in 2031.

Deze berekening van de I.R.R. kan niet vergeleken worden met de klassieke marktgegevens omdat de basis van de berekening verschilt. Niettemin, ter informatie en pro forma, indien de toekomstige huurgelden in 2005 niet waren overgedragen en indien er geen beroep zou zijn gedaan op schulden, zou de I.R.R. voor dezelfde periode van negen jaar 7,1% hebben bedragen.

De transactie leidt voor Cofinimmo tot een **gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 25 miljoen²** (€ 1,39 per aandeel). Dit is voornamelijk het gevolg van het verschil tussen de prijs die Cofinimmo kreeg voor de aandelen van Galaxy Properties NV en hun boekwaarde, en, in mindere mate, van de annulering van de terugname van verkochte en verdisconteerde huren geboekt sinds 01.01.2014.

De transactie resulteerde in de betaling van **registratierechten voor een bedrag van € 27 miljoen**.

De Raad van Bestuur is van mening dat **deze vastgoedtransactie voordelig is** voor Cofinimmo en haar aandeelhouders. Enerzijds is de contractuele huur sinds 2005 verhoogd met 11% binnen de context van een lage huurmarkt en is de kapitalisatievoet gedaald met 0,55%³ hoewel het gebouw ondertussen tien jaar ouder is. Anderzijds nadert Cofinimmo dankzij deze operatie het doel dat zij zich heeft gesteld om het kantorenaandeel in haar portefeuille te herleiden tot 40%. Het bedraagt nu 41,7%, in vergelijking

² Werd bij de berekening van de I.R.R. van 14,9% in rekening gebracht.

³ De rendementsgraad bij de overdracht bedraagt 5,64%, in vergelijking met de rendementsgraad bij de verwerving van 6,1875%.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

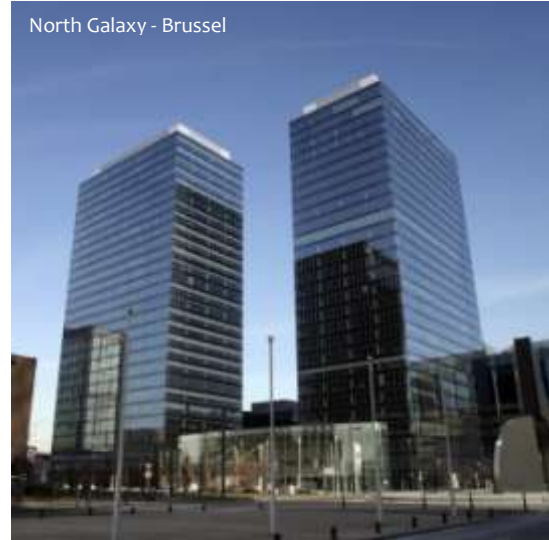
Brussel, embargo tot 13.05.2014, 08:00 CET

met 45,6% op 31.12.2012. Tenslotte zal bij de verwijdering van dit gebouw met een zeer belangrijke omvang uit de kantorenportefeuille het evenwicht van de risico's binnen deze portefeuille verbeteren.

Belangrijkste kenmerken van het North Galaxy gebouw :

- Situatie : Brusselse Noordwijk (Central Business District)
- Oppervlakte : 104 998m² bovengronds
- Bouwjaar : 2005
- Huurder : Regie der Gebouwen
- Gebruiker : Federale Overheidsdienst Financiën
- Einddatum huurovereenkomst : 30.11.2031 – Aanvankelijke huurovereenkomst van 18 jaar verlengd voor negen jaar in juli 2012
- Jaarlijkse huur: € 26,8 miljoen (€ 229/m² kantoren)

North Galaxy - Brussel



De bank **Goldman Sachs** heeft Cofinimmo in deze operatie bijgestaan als raadgever.

2. Herstructurering van de renteafdekkingen

Anderzijds was Cofinimmo van oordeel dat, bij een aanhoudend klimaat van zeer lage rentevoeten, deze vastgoedtransactie het gunstige moment was om renteafdeckingsposities te annuleren. Deze herstructurering vertegenwoordigt een **uitgave van € 57 miljoen**.

De geannuleerde posities zijn **verkochte FLOOR-opties** gecombineerd met een uitoefenprijs van 3% voor een notioneel bedrag van **€ 600 miljoen** die tot en met 2017 liepen. De negatieve waarde van de geannuleerde posities was reeds geboekt in eigen vermogen. Bijgevolg heeft deze annulering geen invloed op de intrinsieke waarde van het Cofinimmo aandeel.

De uitgave van €57 miljoen zal resulteren in een aanzienlijke daling van de interestkosten in de komende jaren.

Om te vermijden dat een toekomstige stijging van de interestvoeten de daling van de toekomstige interestkosten in het gedrang zou brengen, heeft Cofinimmo eveneens nieuwe afdekkingen voor dezelfde periode vastgelegd door middel van **Interest Rate Swaps** voor een notioneel bedrag van **€ 400 miljoen**. De gemiddelde rentevoet van deze nieuwe IRS bedraagt 0,51%⁴.

⁴ Hieraan zal de bankmarge worden toegevoegd om de effectieve schuldkost te berekenen.



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2014, 08:00 CET

3. Weerslag op de resultaten van 2014

Naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van Galaxy Properties NV et de herstructurering van de renteaftdekkingen, is de weerslag op de geconsolideerde rekeningen de volgende:

- a) Een **lagere schuldratio** aan het einde van 2014 die, bij gelijke omstandigheden, 47,10% in plaats van 49,05%⁵ zou bedragen. Cofinimmo maakt aldus een marge vrij voor haar investeringsprogramma voor de opeenvolgende jaren 2015 en 2016. Haar doelstelling om de geconsolideerde schuldgraad onder de drempel van 50% te behouden, blijft intact.
- b) De weerslag op de **courante kasstroom** (exclusief IAS 39 impact) van het jaar 2014 bedraagt € +0,64 per aandeel (van € +1,00 per aandeel op jaarbasis, d.w.z. indien de operatie plaatsvond op 01.01.2014).
- c) De rubriek van de **“Variaties in de reële waarde van de activa en financiële verplichtingen”** (IAS 39) zal in 2014 het hergebruik in de resultatenrekeningen van de negatieve waarde van de geannuleerde posities opnemen t.b.v. € 57 miljoen (€ 3,17 per aandeel) die tot nog toe in de reserves werd opgenomen.

Het **vooropgestelde netto courant resultaat** (exclusief IAS 39 impact) blijft ongewijzigd aan € 6,61 per aandeel⁶ aangezien de vermindering van het (niet monetaire) bedrag “Terugneming van de overgedragen en verdisconteerde huren” dat resulteert uit de verkoop van het North Galaxy gebouw zal worden gecompenseerd op quasi gelijke manier door een vermindering (monetair bedrag) van de netto interestlasten van dezelfde grootteorde.

Tenzij er zich heden onverwachte gebeurtenissen voordoen, blijft het aangekondigde **dividend** voor 2014 van € 5,50 bruto per aandeel aldus behouden.

Het **netto resultaat per aandeel** (waarvan geen vooruitzicht wordt gepubliceerd) zal beïnvloed worden door het resultaat op de verkoop van de aandelen van Galaxy Properties NV (€ -1,39) en door de herstructurering van de renteaftdekkingen (€ -3,17). Ter herinnering, dit laatste element heeft geen invloed op de intrinsieke waarde van het Cofinimmo aandeel.

Voor meer informatie:

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

⁵ Vooruitzicht opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013.

⁶ Vooruitzicht opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2014, 08:00 CET

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,1 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 755 000m². De vennootschap is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgvastgoedsector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 31.03.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:

