



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

EMBARGO TOT 21.12.2011 – 8:00 AM

-  **Overdracht van het kantorenpark Citylink gelegen te Antwerpen voor een totaal bedrag van € 63,2 miljoen.**
-  **Acquisitie van een patrimonium van verzekeringsagentschappen in Frankrijk.**

Brussel, 21.12.2011, 8:00 AM CET

1. Overdracht van het kantorenpark Citylink gelegen te Antwerpen voor een totaal bedrag van € 63,2 miljoen

In het kader van haar strategie aangaande de arbitrage van haar actief, kondigt Cofinimmo de overdracht aan van het kantorenpark Citylink, gevestigd te Antwerpen, voor het bedrag van € 63,17 miljoen aan de Mercator Verzekeringen N.V.

Het business park bestaat uit 4 gebouwen, opgeleverd in 2009, met een totale oppervlakte van 27 108m² en 587 parkeerplaatsen. Het park is momenteel voor 100% verhuurd aan verschillende huurders, waarvan de hoofdhuurder Mercator Verzekeringen N.V. is.

De overdracht wordt gerealiseerd aan een prijs die in lijn ligt met de laatste investeringswaarde (met inbegrip van de overdrachtrechten) vastgelegd door de vastgoedexpert.

De opbrengst van deze overdracht zal geherinvesteerd worden in het kader van het investeringsprogramma van de firma.

2. Acquisitie van een patrimonium van verzekeringsagentschappen in Frankrijk.

In het kader van een samenwerking kondigen Cofinimmo N.V., Foncière Atland en de groep MAAF de acquisitie aan 285 sites (agentschappen en kantoorruimtes) van de groep MAAF die in Frankrijk gelegen zijn, met een oppervlakte van 60 411m² voor een totale investering van € 107,6 miljoen.

Het verworven patrimonium bestaat uit een geheel van 267 winkelruimtes die de groep MAAF als agentschap voor haar clientèle gebruikt, 15 activa die hoofdzakelijk als kantoorruimte worden gebruikt en 3 gebouwen voor gemengd gebruik, die allemaal eveneens door de groep MAAF worden betrokken. De huurgelden van de huurovereenkomsten bedragen in totaal € 7,86 miljoen. Deze huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd. De totale huurgelden kunnen als volgt worden uitgesplitst: 83% vertegenwoordigt huurovereenkomsten voor een vaste termijn van 9 of 12 jaar, 3% huurovereenkomsten voor 6/9 jaar en de resterende 13% huurovereenkomsten voor 3/6/9 jaar (bij de ondertekening stonden 10 sites leeg), hetzij een gewogen gemiddelde termijn van 9,7 jaar voor alle huurovereenkomsten samen. Het initieel huurrendement van deze investering is derhalve 7,31%. De onderhoudskosten en de directe operationele kosten worden geschat op 3,5% van de bruto-inkomsten. Het netto initieel huurrendement zou bijgevolg 7,05% moeten bedragen.

De geschatte directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 1,13% van de acquisitiewaarde.

De Foncière ATLAND REIM¹ zal de taken van asset en property management op zich nemen voor de volledige portefeuille, voor rekening van het acquisitie vehikel, gemeenschappelijk in handen van Cofinimmo S.A. en Foncière ATLAND.

De groep MAAF heeft zich er trouwens toe verbonden om de werken voor renovatie en aanpassing aan nieuwe regelgeving op meer dan twee derden van de sites uit te voeren tegen 2017, voor een bedrag van € 79,3 miljoen.

Tegen het einde van het jaar 2011 moet de acquisitie van dit patrimonium van agentschappen en kantoren door Cofinimur I S.A. ("Cofinimur"), een vennootschap naar Frans recht die Cofinimmo N.V. net heeft opgericht en waarvan ze 97,65% van het kapitaal en de stemrechten zal hebben, afgerond zijn. Het saldo van het kapitaal en de stemrechten zal in het bezit zijn van een entiteit van de groep Foncière Atland. Het kapitaal bedraagt € 48,9 miljoen. De twee aandeelhouders zullen leningen aan deze vennootschap toestaan naar rato van hun respectieve deelnames in het kapitaal, en voor een totaalbedrag van € 6,7 miljoen.

Als dochteronderneming van genoteerde vennootschappen die het stelsel van Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) genieten, zal de vennootschap Cofinimur eveneens onder dit fiscaal stelsel vallen.

Cofinimur heeft obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) uitgegeven voor een bedrag van € 52,0 miljoen. Deze emissie werd geplaatst door Bank Degroof, hoofdzakelijk bij Franse en Belgische verzekeringsondernemingen. De voorwaarden van deze obligaties terugbetaalbaar in aandelen zijn beschreven in de bijlage van deze mededeling.

Volgende raadgevers en tussenpersonen zijn tussengekomen in deze operatie:

- Voor de kopers: Etude Cheuvreux (notarissen), Gide et Wragge & Co (advokaten), Bank Degroof (voor de financiële structuur), CETIM (Vastgoed)
- Voor de verkopers: Etude Allez (notarissen), PA LG (advokaten)

¹ REIM: Real Estate Investment Management

Over de groep MAAF :

De groep MAAF is een algemene verzekeraar voor een groot publiek van particuliere en zakelijke klanten. Ze maakt deel uit van de Groep Covéa, die drie uithangborden heeft, nl. MAAF, MMA en GMF, en in totaal 20% van de Franse markt vertegenwoordigt. De groep MAAF biedt haar 4 miljoen aandeelhouders en klanten totaaloplossingen voor verzekeringen aan. Haar aanbod dekt de volgende verzekeringsdomeinen: schade aan goederen, spaar- en levensverzekeringsproducten, gezondheids- en verzorgingsverzekeringen, financiële diensten en beroepsrisico's. Zij beschikt over in totaal 587 agentschappen.

Kerncijfers per 31/12/2010 :

Omzet	€ 3 915 miljoen
Nettoresultaat aandeel van de groep	€ 134 miljoen
Eigen vermogen	€ 2 502 miljoen
Solvabiliteitsratio	390%
Aandeelhouders en klanten	4 miljoen

Over Foncière Atland:

- Als vastgoedpartner van bedrijven is Foncière Atland een Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) actief in Ile-de-France en in andere regio's. Via haar investerings- en bouwactiviteiten voor eigen rekening, streeft de vennootschap ernaar om een referentiespeler te worden in de outsourcing van bedrijfsvastgoed en de verwezenlijking van sleutel op de deur huurprojecten.
- Naar analogie met de akkoorden met Veolia Transport en Keolis bevoordeelt Foncière Atland de langetermijn partnerships om de bedrijven bij te staan in hun ontwikkeling.
- Foncière Atland is beursgenoteerd op Eurolist C (FR0000064362)
- www.fonciere-atland.fr

Belang van deze operatie voor Cofinimmo:

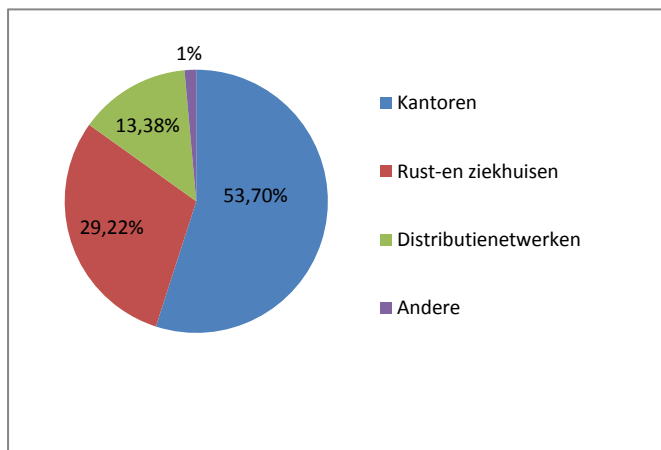
Met deze acquisitie verbetert Cofinimmo de globale samenstelling van haar patrimonium en de spreiding ervan over de verschillende segmenten waarin ze actief is: kantoren in België, rust- en ziekenhuizen in België en Frankrijk en gebouwen die in bulk verhuurd worden aan een onderneming die ze gebruikt als distributienet voor haar producten en diensten. Deze laatste categorie groepeerd nu de gebouwen van Pubstone (België, Nederland) en Cofinimur (Frankrijk) en vertegenwoordigt 16,5% van het totale patrimonium.

Evolutie van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo:

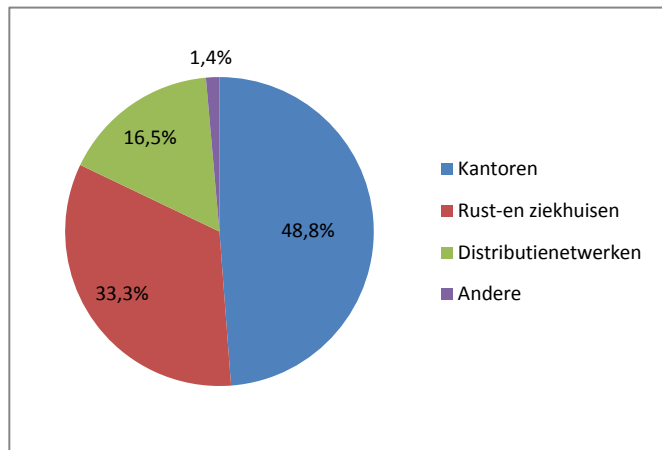
Tot 2005 bestond nagenoeg de totale portefeuille van Cofinimmo uit kantoorgebouwen. Dank zij de diversificatie, begonnen in 2005, heeft Cofinimmo haar portefeuille kunnen uitbreiden met rusthuizen/klinieken en met cafés (Pubstone).

In 2010 bedroeg het aandeel van kantoren in de portefeuille 53,7%. Dankzij de transacties van vandaag is het percentage onder de 50% gezakt en bedraagt het 48,8%.

2010:



Na de huidige transacties:



De wijze om geld op te halen voor deze acquisitie via de plaatsing van obligaties terugbetaalbaar in aandelen van een gespecialiseerde dochteronderneming, maakt het daarenboven mogelijk om institutionele beleggers aan te trekken die hun posities in vastgoed willen verhogen tot een specifieke portefeuille. Deze transactie heeft het mogelijk gemaakt voor de groep Cofinimmo om € 52 miljoen eigen vermogen (minderheidsinstrenten) zonder korting uit te geven aan NAW.

Voor meer informatie:

COFINIMMO S.A.

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

FONCIERE ATLAND

Georges Rochietta

Président Directeur Général

Tél.: +33 1 40 72 20 20

COFINIMMO S.A.

Chloé Dungelhoeff

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungelhoeff@cofinimmo.be

CALYPTUS

Marie-Anne Garigue

Relations Presse

Tél.: +33 1 53 65 68 63

marie-anne.garigue@calyptus.net

Betreffende Cofinimmo

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 800 000m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 30.09.2011 bedroeg de totale beurskapitalisatie € 1,35 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

BijlageKenmerken van door Cofinimur uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen

Deze obligaties terugbetaalbaar in aandelen (“OTA”) hebben de volgende kenmerken:

1. Er zijn 541 667 OTA uitgegeven en de emissieprijs (nominale waarde) per obligatie is € 96 (zie ook punt 3 hieronder). De aandelen Cofinimur werden eveneens uitgegeven tegen een tegenwaarde van € 96¹.
2. De OTA worden terugbetaald in nieuwe aandelen van de emittent, de vennootschap Cofinimur, op de 12^e verjaardag van de uitgifte (2023) naar rato van één aandeel van Cofinimur voor een OTA. Om de houders van de OTA te beschermen zonder de aandeelhouders van Cofinimur te benadelen, zal de ruilverhouding worden aangepast volgens de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen voor dit type uitgifte.
3. De houders van OTA zullen hun OTA in de maand voor de 12^e verjaardag van de uitgifte (2023) kunnen converteren in aandelen Cofinimmo naar rato van een gewoon aandeel Cofinimmo voor een OTA. Deze pariteit zal eveneens worden aangepast volgens de gebruikelijke anti-verwateringsbepalingen. Om deze conversie te waarborgen, zal Cofinimmo in het kader van het maatschappelijk kapitaal en voor het einde van de maand februari 2012 een kapitaalverhoging doorvoeren, waarvan de realisatie onderworpen is aan de conversieverzoeken die de houders van de OTA iets voor de 12^e verjaardag van de uitgifte zouden geformuleerd hebben. Dit project voor een rechtmatige en uitgestelde kapitaalverhoging zal tijdens de volgende weken ter goedkeuring aan de Financial Services and Markets Authority (FSMA) worden voorgelegd. De uitgifteprijs per OTA van € 96 vertegenwoordigt nagenoeg het equivalent van de geherwaardeerde nettoactiefwaarde van het gewone aandeel Cofinimmo (het patrimonium van Cofinimmo is uitgedrukt in reële waarde, met andere woorden, na aftrek van de overdrachtsrechten) die op 30.09.2011 € 96,09 bedroeg. Er wordt duidelijk bepaald dat de uitgifteprijs van € 96 voor nieuwe gewone aandelen Cofinimmo, die zouden resulteren uit de uitoefening van de mogelijkheid van de houders van OTA om hun effecten te converteren in aandelen Cofinimmo, hoger is dan de gemiddelde slotkoers van € 86,06 van het gewone aandeel Cofinimmo gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan deze mededeling aan het publiek over de emissie (hetzij gedurende de periode van 21.11.2011 tot en met 20.12.2011, overeenkomstig de bepaling van artikel 13 § 2 2^o en 3^o van het Koninklijk Besluit van 7.12.2010 inzake Vastgoedbevaks die de voorwaarden voor een inbreng in natura bepaalt.
4. De converteerbare obligaties genieten op 15 juni van elk jaar en pro rata temporis een jaarlijkse intrest van 5,5% van de nominale waarde. Deze intrest wordt vanaf de 2^e coupon (betaalbaar op 15.06.2014) geïndexeerd op de Franse ILC-index (index van de commerciële huren). De jaarlijkse intrestcoupon mag evenwel niet meer bedragen dan het kleinste van de volgende twee bedragen: 9% van de nominale waarde of 86,5% van het bedrag van het courant nettoresultaat per aandeel van Cofinimur (berekend op verwaterde basis, met andere woorden pro forma de terugbetaling van de obligatie terugbetaalbaar in aandelen Cofinimur), maar evenmin minder dan 1% belopen (gegarandeerd minimum).
5. Vanaf de 10^e verjaardag van de uitgifte (2021) zal de intrestcoupon verhoogd worden met 20% (“step up”). Het plafond van 9% zal evenwel niet meer van toepassing zijn.
6. Er dient te worden opgemerkt dat zowel tijdens de 10 eerste jaren als daarna de coupon van de obligatie terugbetaalbaar in aandelen, verschuldigd op 15 juni van elk jaar, het gegarandeerd minimum enkel zal overschrijden op voorwaarde dat Cofinimur een dividend voor het vorige boekjaar uitkeert.

¹ Rekening houdend met het bedrag van de bovenstaande aandelenleningen

7. Vanaf de 7^e verjaardag van de emissie (voor de eerste maal eind januari 2019) heeft Cofinimmo maandelijks de optie om alle OTA te verwerven, hetzij tegen cash, hetzij door overhandiging van gewone aandelen Cofinimmo. In dit laatste geval heeft ze evenwel de toestemming van minstens 2/3 van de houders van de OTA nodig. Meer bepaald voor de uitoefening van deze optie:
- worden de OTA gewaardeerd door de geherwaardeerde nettoactiefwaarde van Cofinimur, pro forma de terugbetaling van de OTA, te delen door het bedrag van het aantal OTA en het aantal aandelen Cofinimur in omloop, de geherwaardeerde nettoactiefwaarde is verondersteld op basis van de expertisewaarde van het patrimonium, omzettingsrechten inbegrepen te zijn, een pro rata van de eventueel lopende maar nog niet vervallen coupon van de OTA wordt in hun waarde meegerekend;
 - indien de optie wordt uitgeoefend door de overhandiging van gewone aandelen Cofinimmo, worden deze uitgegeven tegen een prijs die gelijk is aan de gemiddelde slotkoers van de 30 laatste kalenderdagen voorafgaand aan de omruiling, zoals de regel van artikel 13 § 2 van het Koninklijk Besluit van 7.12.2010 dit toestaat bij een inbreng in natura in een Vastgoedbevak.

Cofinimmo beschikt dus over een periode van 3 jaar om de kooptie van de OTA uit te oefenen voor de interestcoupon hierop door de step-up van 86,5 % naar 103,8%¹ van het courant nettoresultaat per aandeel Cofinimur (berekend op een verwaterde basis, met andere worden pro forma de terugbetaling van de OTA in aandelen Cofinimur) wordt gebracht.

8. De OTA zullen genoteerd zijn op Euronext Paris.

In de mate dat (i) de OTA terugbetaalbaar zijn in nieuwe aandelen van de dochteronderneming Cofinimur die dezelfde rechten hebben als de al in omloop zijnde aandelen ervan, (ii) Cofinimmo een optie heeft maar niet verplicht is om deze OTA te kopen en (iii) de houders zullen kunnen kiezen om hun OTA tegen een vaste pariteit² te ruilen tegen aandelen Cofinimmo, worden de OTA geklasseerd als financiële eigenvermogensinstrumenten en zullen ze als minderheidsbelangen in het geconsolideerde eigen vermogen van Cofinimmo worden opgenomen. De geactualiseerde waarde van de minimum rentecoupons (1%) die betaalbaar zijn over de periode van 12 jaar tot aan de terugbetaling in aandelen Cofinimur, zal opgenomen worden als financiële schuld aan geactualiseerde waarde.

Bijgevolg zal de acquisitie van de MAAF agentschappen, de overdracht van het kantorenpark Citylink en de uitgifte van de OTA aanleiding geven tot het boeken van de volgende activa en verplichtingen in de geconsolideerde balans van Cofinimmo op 31.12.2011 (in € miljoen):

¹ 86,5 % * 1,20, in de veronderstelling dat het plafond is bereikt.

² Aangepast voor elke verwatering

	Acquisitie MAAF	Overdracht Citylink	Totaal
Beleggingsgebouwen	107,6 ¹	-63,2	44,4
Totaal der activa	107,6	-63,2	44,4
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	0,0		0,0
Minderheidsbelangen	$1,3^2 + 52,0 - 4,5^3 = 48,8$		48,8
Financiële schulden op lange en op korte termijn	58,8	-63,2	-4,4
Totaal der verplichtingen	107,6	-63,2	44,4

¹ Reële waarde van de portefeuille die verondersteld wordt gelijk te zijn aan de acquisitieprijs

² Quotum van Foncière Atland

³ Geactualiseerde waarde van de minimumcoupon