

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2018, 17:40 CET

## Cofinimmo concède une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Egmont I et II à Bruxelles

Ce 13.02.2018, Cofinimmo et la société de droit luxembourgeois EGMONT LUXEMBURG SARL ont conclu une convention sous seing privé conférant à cette dernière, sous certaines conditions conformes aux pratiques de marché, une emphytéose d'une durée de 99 ans portant sur les immeubles de bureaux Egmont I et II, situés à Bruxelles, et donnant lieu au versement à Cofinimmo d'un canon de 369,54 millions EUR et d'une redevance annuelle de 20 000 EUR. La société EGMONT LUXEMBURG SARL est un véhicule d'investissement constitué par un établissement financier sud-coréen.

La signature de l'acte authentique d'emphytéose et le paiement du premier canon devraient intervenir fin mars 2018.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2018, 17:40 CET

Contexte historique

Les immeubles de bureaux Egmont I (36 616 m<sup>2</sup>) et Egmont II (16 262 m<sup>2</sup>), situés dans le centre de Bruxelles (*Central Business District*), ont été érigés en 1997 et en 2006 respectivement pour abriter le Service Public Fédéral Affaires Etrangères, Commerce Extérieur et Coopération au Développement.

Cofinimmo a acquis l'immeuble Egmont I en 2004 et a construit l'immeuble Egmont II en 2005-2006 pour un montant total de 225,8 millions EUR. Elle a signé avec la Régie des Bâtiments un bail portant sur la totalité du complexe de bureaux, courant jusqu'au 31.05.2031. En 2009, elle a cédé 96 % des loyers futurs du bail avec la Régie à BNP Paribas Fortis (Fortis Banque à l'époque).

Description de la transaction

Cofinimmo a racheté aujourd'hui les loyers futurs du bail avec la Régie qu'elle avait cédés à BNP Paribas Fortis en 2009. Elle a ensuite signé une convention avec EGMONT LUXEMBURG SARL portant sur la constitution d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur les immeubles Egmont I et II. Sous réserve de l'accord d'autorités administratives de la Corée du Sud permettant le transfert des fonds, la signature de l'acte authentique d'emphytéose et le paiement du canon devraient intervenir fin mars 2018, à défaut de quoi Cofinimmo bénéficierait d'une importante indemnité.

L'emphytéose est concédée moyennant le paiement à l'acte à Cofinimmo d'un premier canon de 369,54 millions EUR (soit près de 7 000 EUR/m<sup>2</sup> hors sol), hors droits, un montant supérieur à la juste valeur des deux actifs au bilan de Cofinimmo au 31.12.2017, augmentée du prix de rachat des créances de loyer. Une redevance annuelle de 20 000 EUR sera également versée par l'emphytéote à Cofinimmo pendant toute la durée de l'emphytéose. Cofinimmo garde le tréfonds des immeubles à l'actif de son bilan.

Le loyer de l'année en cours étant de 16,7 millions EUR, le premier canon correspond à un rendement locatif brut de 4,52 %. Calculé sur base de la valeur locative des biens estimée par un expert immobilier indépendant, le rendement locatif brut de la transaction s'élève à 3,30 %.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2018, 17:40 CET

Impact financiers et immobiliers de la transaction

- Diminution du risque lié au portefeuille immobilier de Cofinimmo :

Tout comme la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue en 2014, la signature de l'emphytéose relative au complexe Egmont I et II permet à Cofinimmo de tirer profit de l'intérêt actuel d'investisseurs pour des biens immobiliers loués à long terme. Les immeubles Egmont I et II représentent à eux seuls près de 3 % de la superficie totale du portefeuille de Cofinimmo. Cette transaction réduit la concentration du risque locatif en cas de fin de bail et améliore donc la granularité du portefeuille.

- Potentiel pour investir davantage en immobilier de santé :

Le rachat des créances de loyers et la signature de l'acte d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II aura pour effet immédiat, d'une part, de réduire la part de bureaux dans le portefeuille de Cofinimmo (36,2 % contre 38,1 % au 31.12.2017), et, d'autre part, de réduire le taux d'endettement du Groupe (42,1 % au 31.12.2018 contre 44,4 % dans la prévision 2018 publiée le 08.02.2018), et donc d'accroître sa capacité d'investissement, notamment dans le secteur immobilier de santé. Cette opération permettra à Cofinimmo de se rapprocher de son objectif de voir la part d'immobilier de santé dans son portefeuille global croître jusque 50 % d'ici fin 2019.

- Amélioration du résultat net courant des activités clés – part du Groupe par action et du cash flow courant par action de 2018

Par rapport à la prévision pour 2018 publiée le 08.02.2018, le résultat net courant des activités clés – part du Groupe augmentera de 0,02 EUR/action en 2018, alors que le cash flow courant augmentera de 0,09 EUR/action. Tenant compte de ces éléments et sauf survenance d'événements majeurs, Cofinimmo prévoit un résultat net courant des activités clés – part du Groupe de 6,56 EUR/action, un cash flow courant de 5,97 EUR/action et un dividende brut de 5,50 EUR/action ordinaire au titre de l'exercice 2018.

**Pour tout renseignement:**

**Ellen Grauls**

Head of External Communication &  
Investor Relations  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

**Benoît Mathieu**

Investor Relations Officer  
Tel.: +32 2 373 60 42  
[bmathieu@cofinimmo.be](mailto:bmathieu@cofinimmo.be)

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2018, 17:40 CET

#### A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un patrimoine diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de 3,5 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 830 000 m<sup>2</sup>. Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (45 %), les bureaux (38 %) et de réseaux de distribution (16 %). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de 130 personnes à Bruxelles, Paris et Breda.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers, le régulateur belge.

Au 31.12.2017, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

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

Suivez nous sur:

