

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.02.2018, 17:40 CET

Cofinimmo verleent een erfpachtrecht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II in Brussel

Op 13.02.2018 hebben Cofinimmo en de vennootschap naar Luxemburgs recht EGMONT LUXEMBURG SARL een onderhandse overeenkomst afgesloten. Deze laatste zal, mits enkele marktconforme voorwaarden, een erfpachtrecht van 99 jaar krijgen op de gebouwen Egmont I en II in Brussel. Als tegenprestatie zal de erfpachter aan Cofinimmo een eerste pacht van 369,54 miljoen EUR betalen, alsook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR. De vennootschap EGMONT LUXEMBURG SARL is een investeringsvehikel dat werd opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling.

Het verlijden van de erfpachtakte en de betaling van de eerste pacht zouden eind maart 2018 moeten plaatsvinden.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.02.2018, 17:40 CET

Historisch kader

De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gesitueerd in het centrum van Brussel (*Central Business District*), werden respectievelijk gebouwd in 1997 en 2006 om er de FOD Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking te huisvesten.

Cofinimmo heeft het gebouw Egmont I in 2004 verworven en heeft het pand Egmont II in 2005-2006 gebouwd, voor een totaalbedrag van 225,8 miljoen EUR. Zij heeft voor het hele kantorencomplex een huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen ondertekend die loopt tot 31.05.2031. In 2009 heeft zij 96 % van de toekomstige huurinkomsten van de Regie overgedragen aan BNP Paribas Fortis (de toenmalige Fortis Bank).

Beschrijving van de transactie

Cofinimmo heeft vandaag de toekomstige huurinkomsten van de Regie, die in 2009 aan BNP Paribas Fortis werden overgedragen, teruggekocht. Vervolgens heeft zij een overeenkomst gesloten met EGMONT LUXEMBURG SARL voor de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Onder voorbehoud van het akkoord van Zuid-Koreaanse administratieve instanties inzake de overdracht van de fondsen, zou het verlijden van de erfpachttakte en de betaling van de pacht eind maart 2018 moeten plaatsvinden. Is dit niet het geval, dan krijgt Cofinimmo een aanzienlijke vergoeding.

Op het moment van het verlijden van de erfpachttakte zal Cofinimmo een eerste pacht ontvangen van 369,54 miljoen EUR (bijna 7 000 EUR/m² bovengrondse oppervlakte), exclusief rechten. Dit is hoger dan de reële waarde van beide activa op de balans van Cofinimmo op 31.12.2017, verhoogd met de terugkoop prijs van de huurvorderingen. De erfpachter zal ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR verschuldigd aan Cofinimmo gedurende de hele looptijd van de erfpacht. Cofinimmo zal het tréfonds van de gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

Aangezien de huurprijs van het lopende jaar 16,7 miljoen EUR bedraagt, komt de eerste pacht overeen met een brutohuurrendement van 4,52 %. Op basis van de huurwaarde van de activa zoals zij werd geschat door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, bedraagt het brutohuurrendement van de transactie 3,30 %.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.02.2018, 17:40 CET

Financiële en vastgoedimpact van de transactie

- Daling van het risico verbonden aan de vastgoedportefeuille van Cofinimmo

Net als bij de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy in 2014, kan Cofinimmo dankzij de erfpacht op Egmont I en II voordeel halen uit de huidige interesse van investeerders in vastgoed dat voor lange termijn is verhuurd. De gebouwen Egmont I en II vertegenwoordigen samen bijna 3 % van de totale oppervlakte van de portefeuille van Cofinimmo. Deze transactie vermindert de concentratie van het huurrisico bij een beëindiging van de huurovereenkomst en verbetert bijgevolg de granulariteit van de portefeuille.

- Mogelijkheid om meer te investeren in zorgvastgoed

Door de terugkoop van de huurvorderingen en het verlijden van de erfpachttakte voor de gebouwen Egmont I en II, zal het aandeel van kantoorvastgoed in de portefeuille van Cofinimmo dalen (36,2 % tegenover 38,1 % op 31.12.2017). De schuldgraad van de Groep zal ook dalen (42,1 % op 31.12.2018 tegenover 44,4 % in de prognose voor 2018 gepubliceerd op 08.02.2018), wat zijn investeringscapaciteit, met name in zorgvastgoed, zal doen toenemen. Dankzij deze operatie zal Cofinimmo haar doel naderen om het aandeel zorgvastgoed in haar globale portefeuille te doen stijgen tot 50 % tegen eind 2019.

- Verbetering van het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep per aandeel en van de courante cashflow per aandeel van 2018

Ten opzichte van de vooruitzichten voor 2018 die op 08.02.2018 werden gepubliceerd, zal het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep met 0,02 EUR/aandeel stijgen in 2018, terwijl de courante cashflow met 0,09 EUR/aandeel zal stijgen. Rekening houdend met deze elementen en behoudens belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 6,56 EUR/aandeel, een courante cashflow van 5,97 EUR/aandeel en een brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2018.

Voor meer informatie:

Ellen Grauls

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

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.02.2018, 17:40 CET

Over Cofinimmo:

Cofinimmo is opgericht in 1983. Zij is vandaag de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuur en een belangrijke speler op de Europese markt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van 3,5 miljard EUR en goed is voor een totale oppervlakte van meer dan 1 830 000 m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de zorgvastgoedsector (45 %), de kantorensector (38 %), alsook in vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar patrimonium via een team van 130 medewerkers te Brussel, Parijs en Breda.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (GJV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator.

Op 31.12.2017 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot institutionele beleggers en particulieren.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:

