



together  
in real estate

ORPEA  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 24.04.2012, 17:40 PM CET

### ACQUISITION D'UNE EHPAD DANS LE CADRE DE L'ACCORD DE PARTENARIAT ENTRE COFINIMMO ET LE GROUPE ORPEA

Puteaux, Bruxelles, le 24.04.2012, 17:40 PM CET

Le Groupe ORPEA et le Groupe Cofinimmo annoncent l'acquisition des murs d'un EHPAD<sup>1</sup> situé à Paris.

L'acquisition de ce nouvel actif, réalisée en date du 19.04.2012, se situe dans le cadre de l'accord de partenariat signé par les deux groupes en novembre 2011. Ce partenariat prévoit que les parties institueront des « joint ventures » dont l'objet consistera en l'acquisition, la détention et la location d'actifs immobiliers de santé exploités exclusivement par ORPEA. L'accord vise à atteindre une taille de € 500 millions d'actifs à un horizon de cinq ans.

L'acquisition se fait par la première joint venture, Cofinea I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. La société Cofinea I SAS bénéficie du régime de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'EHPAD, qui est situé rue Germaine Tailleferre dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, a été construit en 2004 et totalise une surface de 4 265m<sup>2</sup> pour 107 lits en exploitation. L'établissement est exploité par le Groupe ORPEA, avec qui Cofinimmo a conclu un bail commercial de type « triple net » d'une durée de 12 ans. Annexé à ce dernier, les parties ont signé un bail vert, conforme à la réglementation du Grenelle de l'Environnement. Ce bail vert comporte des dispositions environnementales impliquant notamment une collaboration entre le bailleur et le preneur afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble. Le Groupe ORPEA et Cofinimmo ont en effet décidé d'anticiper l'entrée en vigueur de la réglementation pour les EHPAD.

Le prix d'achat versé par Cofinea I SAS s'élève à € 20,9 millions et correspond à la juste valeur de l'immeuble, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant, à laquelle s'ajoutent les droits d'enregistrement dû à l'Etat français sur cette vente, de sorte que la valeur d'investissement du bien s'élève à € 22,2 millions. Le rendement locatif est de 6,15% en équivalent « double net » et 5,90% en équivalent « triple net ».

La société Cofinea I SAS sera comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés de Cofinimmo et dans les comptes d'ORPEA.

Cofinimmo et le Groupe ORPEA se félicitent de cette première acquisition qui confirme la volonté des deux partenaires de concrétiser leur accord de partenariat.

Cofinimmo SA et le Groupe ORPEA exerçant depuis ce jour un contrôle conjoint sur Cofinea I SAS, les dispositions des articles 18 § 1er et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 en matière de prévention des conflits d'intérêt et d'intervention d'un expert immobilier indépendant dans l'établissement de la juste

---

<sup>1</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes



together  
in real estate

ORPEA  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Embargo jusqu'au 24.04.2012, 17:40 PM CET

valeur des biens, ont été appliquées. En annexe du présent communiqué figure l'information requise par l'article 18 § 2 alinéa 4 du même Arrêté.

Pour tout renseignement:

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)

**Chloé Dungelhoeff**

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

[cdungelhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungelhoeff@cofinimmo.be)

### **Concernant Cofinimmo**

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,19 milliards, représentant une superficie totale de 1 790 071m<sup>2</sup>. Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, les maisons de repos et les réseaux immobiliers de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 31.12.2011, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,35 milliard.

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

together in real estate



together  
in real estate

**ORPEA**  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

**Cofinimmo**

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Embargo jusqu'au 24.04.2012, 17:40 PM CET

### A propos d'ORPEA ([www.orpea-corp.com](http://www.orpea-corp.com))

Coté sur Euronext Paris depuis avril 2002, et membre du SRD, ORPEA est le leader européen de la prise en charge globale de la Dépendance. Le Groupe dispose au 31.10.2011 d'un réseau unique d'établissements répartis sur 394 sites pour 36 714 lits (dont 30 659 lits en exploitation), soit :

- 28 590 lits en France : 23 808 en exploitation (dont 2 771 en restructuration) + 4 782 en construction, répartis sur 322 sites ;
- 8 124 lits en Europe (Espagne, Belgique, Italie et Suisse) : 6 850 en exploitation (dont 690 en restructuration) + 1 274 en construction, répartis sur 72 sites.

**Compartment A d'Euronext Paris**, marché du Groupe NYSE Euronext  
Membre des indices **CAC Mid 60** et **SBF 120** - Membre du **SRD**  
ISIN : FR0000184798- Reuters : **ORP.PA** - Bloomberg : **ORP FP**

**ORP**  
**LISTED**  
**NYSE**  
**EURONEXT**

### Relations investisseurs :

#### ORPEA

Yves Le Masne                      Steve Grobet  
Directeur Général                  Relations investisseurs  
Tél. : 00 33 1 47 75 74 66  
Email : [s.grobet@orpea.net](mailto:s.grobet@orpea.net)

#### NewCap.

Dusan Oresansky / Emmanuel Huynh  
Tél. : 00 33 1 44 71 94 94  
Email : [orpea@newcap.fr](mailto:orpea@newcap.fr)



together  
in real estate

ORPEA  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 24.04.2012, 17:40 PM CET

### Communication à la FSMA conformément à l'article 18 de l'arrêté Royal du 07.12.2010 relatif aux sicafi

Conformément à l'article 18 de l'arrêté Royal du 07.12.2010 relatif aux sicafi (l'« AR sicafi »), Cofinimmo SA souhaite par la présente porter à la connaissance de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») le fait que, dans le cadre de l'exécution d'un accord de partenariat conclu en novembre 2011 avec le Groupe ORPEA, COFINIMMO SA envisage de procéder, le 19.04.2012, à certaines opérations.

Il est tout d'abord précisé que ces opérations sont liées à l'acquisition d'un actif immobilier « Les Musiciens », EHPAD<sup>2</sup> sis à Paris. Cette acquisition se fera au travers de la première « Joint Venture » créée à cet effet, à savoir COFINEA I SAS, société par actions simplifiée de droit français bénéficiant du régime SIIC<sup>3</sup>, dont le capital et les droits de vote seront détenus à hauteur de 51 % par COFINIMMO SA, et à hauteur de 49 % par AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI, filiale du Groupe ORPEA.

Le financement de cet actif est assuré pour partie par la souscription à une augmentation de capital de COFINEA I SAS, et pour partie par des avances en compte courant mises à disposition par COFINIMMO SA et AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI, chacun à hauteur de sa participation.

Les opérations visées ci-dessus consistent en :

1. Une augmentation du capital social en numéraire de COFINEA I SAS pour un montant nominal total de € 11 100 000, COFINIMMO souscrivant à hauteur de € 5 660 000 et AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI à hauteur de € 5 440 000. Au terme de cette augmentation de capital, COFINIMMO SA détiendra une participation de 51% du capital et des droits de vote de COFINEA I SAS, et AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI en détiendra 49%.
2. COFINIMMO SA et AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI consentiront un prêt d'actionnaires à COFINEA I SAS sous la forme d'avances en compte courant et à hauteur de leur participation pour un montant total maximum au principal de € 15 451 200. Les avances seront consenties pour une durée d'un an, et seront productives d'un intérêt variable égal au taux maximum des intérêts déductibles, fixé conformément aux dispositions de l'article 39-1.3° du Code Général des Impôts français (le taux maximum des intérêts déductibles est égal à la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit, déterminé trimestriellement et publié au Journal Officiel), de sorte que le taux maximum des intérêts déductibles qui s'appliquera sera connu début 2013. A titre d'exemple, le taux effectif moyen publié au Journal Officiel pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 est de 4,01%.
3. COFINEA I SAS procèdera ensuite à l'acquisition de l'actif « Les Musiciens » à la juste valeur fixée par l'expert de € 20 910 000 majorée des droits d'enregistrement, soit un prix d'acquisition, droits compris, de € 22 200 000.

<sup>2</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

<sup>3</sup> Société d'Investissements Immobiliers Cotée



together  
in real estate

ORPEA  
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 24.04.2012, 17:40 PM CET

4. COFINEA I SAS conclura un contrat de bail commercial de type « triple net » d'une durée de 12 ans avec le Groupe ORPEA, étant précisé qu'aucune gratuité ou « incentive » ne seront accordées. Le rendement locatif est de 6,15 % en équivalent « double net » et 5,9% en équivalent « triple net ».
5. COFINEA I SAS conclura ensuite un contrat de support administratif avec COFINIMMO SA, dans les domaines juridique, comptable, financier et informatique. Cette convention sera conclue postérieurement au 19.04.2012. La rémunération annuelle sera fixée à € 10 000 par an hors TVA. Cette rémunération hors TVA sera sujette à révision, annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sur base de l'index du mois précédant la signature du contrat.

L'ensemble des opérations envisagées et leur financement seront réalisées à des conditions normales de marché et présentent un intérêt évident pour COFINEA I SAS et COFINIMMO SA, ces opérations étant liées à l'exécution d'un accord de partenariat portant exclusivement sur des murs d'actifs exploités par le Groupe ORPEA en France. Cet accord de partenariat a fait l'objet d'un communiqué de presse en date du 15.11.2011 et prévoit que COFINIMMO SA et le Groupe ORPEA instituent des « joint ventures » dont l'objet consiste en l'acquisition, la détention et la location d'actifs immobiliers de santé (maisons de retraite, cliniques de moyen séjour et de psychiatrie) qui seront exploités par le Groupe ORPEA en France. COFINIMMO SA et le Groupe ORPEA visent à atteindre une taille de € 500 millions d'actifs à un horizon de 5 ans.

L'acquisition de l'actif immobilier « Les Musiciens » se situe dans la politique de placement de COFINIMMO SA puisqu'il s'agit de biens immobiliers destinés à l'hébergement de personnes. Compte tenu des conditions de rendement initial et de la durée du bail, cet actif présente un intérêt indirect certain pour les actionnaires de COFINIMMO SA.