



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET

VERWERVING VAN EEN EHPAD IN HET KADER VAN HET PARTNERSCHAPSAKKOORD TUSSEN COFINIMMO EN DE GROEP ORPEA

Puteaux, Brussel, 24.04.2012, 17:40 PM CET

De Groep ORPEA en Cofinimmo kondigen de verwerving aan van de muren van een EHPAD¹ in Parijs.

De verwerving van dit nieuwe actief op 19.04.2012 heeft plaats in het kader van het partnerschapsakkoord dat beide groepen in november 2011 hebben gesloten. Overeenkomstig dit partnerschap verbinden de partijen zich ertoe joint ventures op te richten met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van zorgvastgoed dat ORPEA exclusief exploiteert. Het akkoord beoogt over een termijn van vijf jaar een omvang van € 500 miljoen activa te bereiken.

De verwerving wordt verricht door de eerste joint venture Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep ORPEA de rest, nl. 49%. De vennootschap Cofinea I SAS geniet het stelsel van een Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) (beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap).

De EHPAD ligt in het 19^{de} arrondissement van Parijs, werd gebouwd in 2004 en heeft een totale oppervlakte van 4 265m² met 107 bedden in exploitatie. Het rusthuis wordt geëxploiteerd door de Groep ORPEA waarmee Cofinimmo een handelshuurovereenkomst van het type "triple net" heeft gesloten voor een periode van 12 jaar.

De door Cofinea I SAS betaalde aankoopprijs bedraagt € 20,9 miljoen en komt overeen met de reële waarde van het gebouw zoals de onafhankelijke vastgoedexpert die heeft vastgesteld. Dit bedrag wordt vermeerderd met de registratierechten die aan de Franse Staat verschuldigd zijn op deze verkoop, zodat het goed een beleggingswaarde heeft van € 22,2 miljoen. De huuropbrengst bedraagt 6,15% in "dubbel netto" equivalent en 5,90% in "triple netto" equivalent.

De vennootschap Cofinea I SAS wordt volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo en in de rekeningen van ORPEA.

Cofinimmo en de Groep ORPEA zijn tevreden met deze eerste verwerving die getuigt van de wil van beide partners om concrete uitwerking te geven aan dit partnerschapsakkoord.

Aangezien Cofinimmo nv en de Groep ORPEA vanaf vandaag de gezamenlijke controle uitoefenen over Cofinea I SAS, werden de bepalingen van de artikelen 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake het voorkomen van belangenconflicten en de tussenkomst van een onafhankelijk vastgoedexpert bij het vaststellen van de reële waarde van de goederen toegepast. De informatie zoals vereist door artikel 18 § 2, 4^{de} lid van voornoemd besluit werd als bijlage bij dit persbericht gevoegd.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes . Tehuis voor afhankelijke bejaarden.



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET

Voor alle inlichtingen:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoff

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

cdungelhoff@cofinimmo.be

Over Cofinimmo

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3,19 miljard, goed voor een totale oppervlakte van 1 790 071m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector, alsook in distributievastgoednetten. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Ze is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 31.12.2011 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,35 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET

Over ORPEA (www.orpea-corp.com)

ORPEA, sinds april 2002 genoteerd op Euronext Parijs en lid van de SRD, is de Europese leader in de woonzorgsector. De Groep beschikt op 31.11.2011 over een uniek netwerk van rust- en verzorgingstehuizen verspreid over 394 vestigingen en met 36 714 bedden (waarvan 30 659 bedden in exploitatie), namelijk:

- 28 590 bedden in Frankrijk: 23 808 in exploitatie (waarvan 2 771 in herstructurering) + 4 782 in constructie, verdeeld over 322 vestigingen,
- 8 124 bedden in Europa (Spanje, België, Italië en Zwitserland): 6 850 in exploitatie (waarvan 690 in herstructurering) + 1 274 in constructie, verdeeld over 72 vestigingen.

Compartment A Euronext Parijs, markt van de Groep NYSE Euronext

Lid van de indexen **CAC Mid 60** en **SBF 120** – Lid van de **SRD**

ISIN: FR0000184798 – Reuters: **ORP.PA** – Bloomberg: **ORP FP**

ORP
LISTED
NYSE
EURONEXT

Contactpersonen voor beleggers:

ORPEA

| | |
|--------------------|---|
| Yves Le Masne | Steve Grobet |
| Algemeen directeur | Contactpersoon beleggers |
| | Tel.: 01 47 75 74 66 |
| | Email: s.grobet@orpea.net |

NewCap.

Dusan Oresansky / Emmanuel Huynh

Tel.: 01 44 71 94 94

Email: orpea@newcap.fr



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET

Mededeling aan de FSMA overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevaks

In overeenstemming met artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevaks (het "KB Vastgoedbevaks") wenst COFINIMMO NV de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") in kennis te stellen van het feit dat COFINIMMO NV in het kader van de uitvoering van een partnerschapsakkoord dat ze in november 2011 met de Groep ORPEA heeft gesloten, overweegt om op 19.04.2012 over te gaan tot bepaalde verrichtingen.

Om te beginnen wordt gepreciseerd dat deze verrichtingen verband houden met de verwerving van het onroerend goed "Les Musiciens", een EHPAD² in Parijs. Deze verwerving wordt verricht door de eerste joint venture die daartoe werd opgericht, nl. COFINEA I SAS, een vereenvoudigde vennootschap op aandelen naar Frans recht die het SIIC-stelsel geniet³ en waarvan het kapitaal en de stemrechten voor 51% in handen zullen zijn van COFINIMMO NV en voor 49% in handen van AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI, een dochteronderneming van de Groep ORPEA.

Dit onroerend goed wordt deels gefinancierd door in te tekenen op een kapitaalverhoging van COFINEA I SAS en deels door voorschotten in rekening-courant die ter beschikking worden gesteld door COFINIMMO NV en AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI, elk voor het bedrag van haar deelneming.

De voornoemde verrichtingen behelzen:

1. Een verhoging van het maatschappelijk kapitaal in contanten van COFINEA I SAS voor een totaal nominaal bedrag van € 11 000 000, waarvan € 5 660 000 van COFINIMMO en € 5 440 000 van AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI. Als gevolg van deze kapitaalverhoging zal COFINIMMO NV een participatie van 51% van het kapitaal en de stemrechten van COFINEA I SAS in handen hebben en AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI een participatie van 49%.
2. COFINIMMO NV en AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE OPCI zullen aan COFINEA I SAS een aandeelhouderslening toekennen in de vorm van voorschotten op rekening-courant en voor het bedrag van hun participatie met een maximum totaalbedrag in hoofdsom van 15.451.200 €. De voorschotten worden toegekend voor een periode van één jaar en zullen een variabele rente voortbrengen gelijk aan het maximumpercentage van de aftrekbare interesten zoals vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van artikel 39-1.3^o van het Frans algemeen belastingwetboek (Code Général des Impôts) (het maximumpercentage van de aftrekbare interesten is gelijk aan het jaarlijks gemiddelde van de gemiddelde effectieve percentages zoals toegepast door de kredietinstellingen, elk kwartaal vastgesteld en gepubliceerd in het Journal Officiel); dit betekent dat het toepasbaar maximumpercentage van de aftrekbare interesten begin 2013 gekend zal zijn. Voorbeeld: het gemiddeld effectief percentage zoals gepubliceerd in het Journal Officiel voor het 1^{ste} kwartaal 2012 bedraagt 4,01%.

² Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes . Tehuis voor afhankelijke bejaarden.

³ Beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap.



together
in real estate

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 24.04.2012, 17:40 PM CET

3. Vervolgens gaat COFINEA I SAS over tot de verwerving van het actief “Les Musiciens” voor de reële waarde, vastgesteld door de deskundige, van € 20 910 000, vermeerderd met de registratierechten, aldus bedraagt de verwervingsprijs, rechten inbegrepen, € 22 200 000.
4. COFINEA I SAS zal een handelshuurovereenkomst van het type “triple net” en voor een periode van 12 jaar sluiten met de Groep ORPEA, met dien verstande dat er geen premies of incentives zullen worden toegekend. De huuropbrengst bedraagt 6,15% in “dubbel netto” equivalent en 5,90% in “triple netto” equivalent.
5. Daarna zal COFINEA I SAS een administratieve ondersteuningsovereenkomst sluiten met COFINIMMO NV, op juridisch, boekhoudkundig en financieel vlak en op het gebied van informatica. Deze overeenkomst zal na 19.04.2012 worden gesloten. De jaarlijkse forfaitaire vergoeding wordt vastgesteld op € 10 000 per jaar excl. btw. Deze vergoeding excl. btw wordt op 1 januari van elk jaar herzien op basis van de index van de maand die voorafgaat aan de ondertekening van de overeenkomst.

Alle beoogde verrichtingen en hun financiering worden gerealiseerd onder normale marktvoorwaarden en vertegenwoordigen een duidelijk belang voor COFINEA I SAS en COFINIMMO NV, aangezien deze verrichtingen verband houden met de uitvoering van een partnerschapsakkoord dat exclusief betrekking heeft op muren van activa die de Groep ORPEA in Frankrijk exploiteert. Dit partnerschapsakkoord was het voorwerp van een persbericht op 15.11.2011 en bepaalt dat COFINIMMO NV en de Groep ORPEA joint ventures oprichten met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van onroerende activa in de zorgsector (rusthuizen, klinieken voor middellang verblijf en psychiatrische klinieken) die de Groep ORPEA in Frankrijk zal exploiteren. COFINIMMO nv en de Groep ORPEA beogen een omvang van € 500 miljoen activa te bereiken over een periode van 5 jaar.

De verwerving van het onroerend goed “Les Musiciens” kadert in de investeringsstrategie van COFINIMMO NV, aangezien het gaat om vastgoed voor de huisvesting van personen. Gelet op de voorwaarden inzake initiële opbrengst en duur van de huurovereenkomst, vertegenwoordigt dit actief een zeker indirect belang voor de aandeelhouders van COFINIMMO NV.