

Lettre aux Actionnaires

SEPTEMBRE 2015

P. 2 PERFORMANCE



P. 4 RÉALISATIONS



P. 8 POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE



P. 9 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



P. 10 BOURSE



Chers Actionnaires,

Cofinimmo a pu tirer profit des conditions favorables sur les marchés des capitaux durant le premier semestre de 2015 pour renforcer ses fonds propres à hauteur de 285,4 millions EUR.

L'augmentation de capital, intervenue en avril-mai 2015, a eu pour objectifs de financer le programme d'investissements engagés du Groupe pour la période 2015-2017 (s'élevant à 231 millions EUR), d'une part, et de renforcer la structure bilantaire du Groupe, d'autre part, afin qu'il puisse poursuivre sa croissance dans le contexte des priorités stratégiques fixées. Le Groupe dispose dorénavant d'une capacité d'investissement de plus de 500 millions EUR, à déployer sur les prochaines années.

Suite à cette augmentation de capital, la prévision d'un résultat net courant de 6,85 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2015, publiée à l'occasion des résultats annuels le 06.02.2015 et dans le Rapport Financier Annuel 2014, a été revue. En raison de l'accroissement du nombre d'actions en circulation, elle s'élève désormais à 6,26 EUR par action. La prévision du dividende pour l'exercice 2015 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2014 est, quant à elle, maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut par action ordinaire.

La société a poursuivi en 2015 la mise en œuvre de ses objectifs stratégiques, à savoir :

- Un renforcement de ses activités en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, à travers des acquisitions dans ces deux pays pour un montant total de 62,6 millions EUR;
- Une gestion proactive de son portefeuille de bureaux, par la finalisation de deux chantiers de reconversion d'immeubles de bureaux en appartements, par la signature d'un accord relatif à la reconversion d'un troisième

immeuble en maison de repos et par la gestion de divers projets de rénovation de bureaux ;

- Un renforcement de sa structure d'endettement, traduit par un placement privé d'obligations pour 190 millions EUR et le renouvellement de près de 300 millions EUR de lignes de crédit. Ces opérations ont permis de réduire le coût moyen de la dette (2,8 % au 30.06.2015, contre 3,4 % au 31.12.2014) et d'allonger la maturité moyenne de celle-ci (4,5 ans au 30.06.2015, à comparer à 3,4 ans au 31.12.2014). ●



Jean-Edouard CARBONNELLE
CEO

André BERGEN
Président du Conseil d'Administration

PERFORMANCE

Le résultat net courant¹ - part du Groupe s'élève à 63,0 millions EUR au 30.06.2015.

Ce chiffre est à comparer à 61,0 millions EUR au 30.06.2014, soit une amélioration de 3 %. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,35 EUR au 30.06.2015 et 3,39 EUR au 30.06.2014, le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période étant passé de 17 978 603 à 18 783 949 entre ces deux dates. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 57,1 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -61,5 millions EUR au 30.06.2014, soit 3,04 EUR par action au 30.06.2015 et -3,42 EUR par action au 30.06.2014. Les chiffres au 30.06.2014 avaient en effet été

impactés négativement par la mise à valeur de marché des instrument de couverture de taux d'intérêts, conformément à la norme IAS 39.

Suite à l'augmentation de capital intervenue en mai, la ratio d'endettement du Groupe a été sensiblement réduit : il s'élève à 43,5 % au 30.06.2015, contre 48,1 % au 31.12.2014. Par ailleurs, un placement privé d'obligations et le refinancement de diverses lignes de crédit à des conditions favorables ont permis de réduire le coût moyen de la dette (2,8 % au 30.06.2015, à comparer à 3,7 % un an auparavant) et d'en allonger la maturité moyenne (4,5 ans au 30.06.2015, contre 3,9 ans au 30.06.2014).

Cofinimmo confirme sa prévision d'un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire pour l'exercice 2015, payable en 2016.

Suite à l'augmentation de capital intervenue en mai, la prévision d'un résultat net courant de 6,85 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2015, publiée à l'occasion des résultats annuels le 06.02.2015 et dans le Rapport Financier Annuel 2014, a été revue. Compte tenu de l'émission de 3 004 318 nouvelles actions participant au résultat de l'exercice 2015 à partir du 12.05.2015, et de la réduction temporaire des charges financières suite au remboursement partiel de lignes de crédits bancaires, la prévision s'élève désormais à 6,26 EUR par action. La prévision du dividende pour l'exercice 2015, telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2014, est, quant à elle, maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut par action ordinaire. ●

QUEL TAUX DE PRÉCOMPTE MOBILIER ?

Une des mesures annoncées par le Gouvernement Fédéral dans le cadre du 'tax shift' concerne l'augmentation du précompte mobilier à payer sur les dividendes. Celui-ci passerait de 25 % à 27 % à partir de 2016. Le dividende brut de 5,50 EUR de l'action ordinaire Cofinimmo correspondrait dès lors à un dividende net de 4,015 EUR par action, au lieu de 4,125 EUR par action précédemment.

COUPONS, DATES DE DÉTACHEMENT DE COUPONS ET DATES DE PAIEMENT DE DIVIDENDES

Numéro de coupon	Exercice auquel se rapporte le dividende attaché au coupon	Date de détachement du coupon	Date de paiement du dividende
26	Exercice 2014	22.04.2015	26.05.2015
27	Du 01.01.2015 au 12.05.2015	22.04.2015	Mai-juin 2016
28	Du 13.05.2015 au 31.12.2015	Mai 2016	Mai-juin 2016

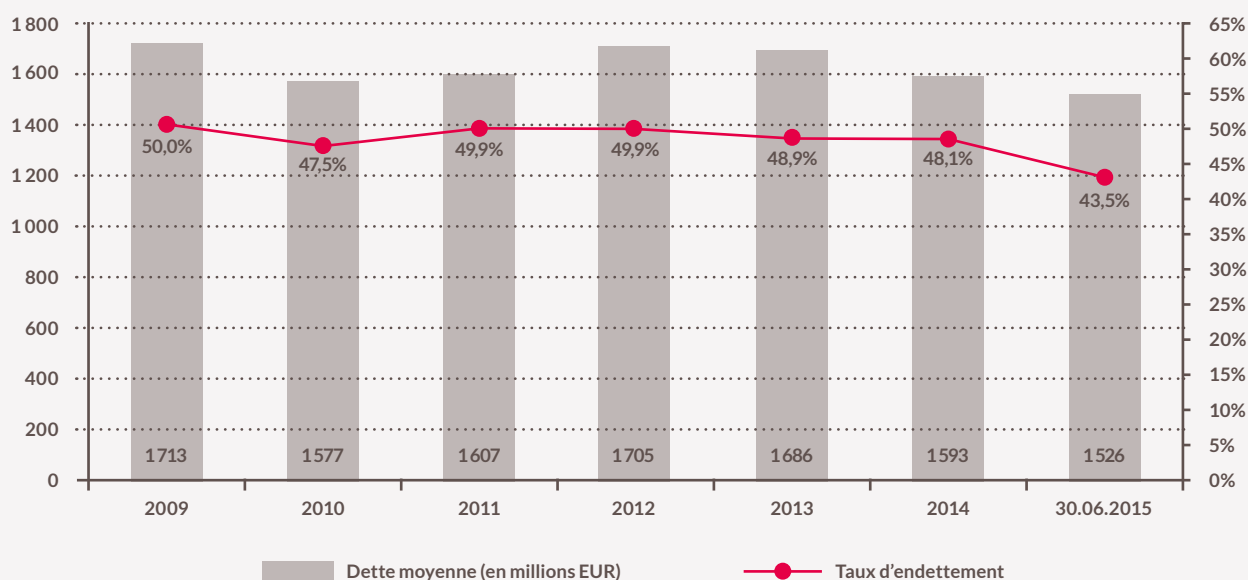
¹ Hors impact de l'application de la norme IAS 39.

PERFORMANCE

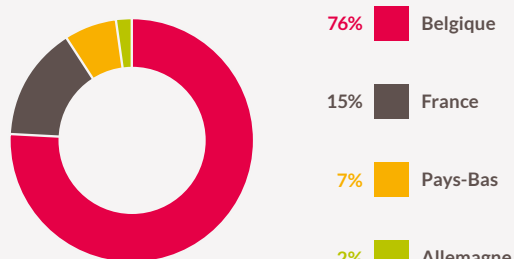
CHIFFRES-CLÉS

(en millions EUR)	30.06.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement	3 274,1	3 199,2
(en milliers EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs bruts	106 600	109 893
EBITDA	86 273	90 316
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	62 966	61 022
Résultat net courant - part du Groupe	64 149	-39 740
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-7 082	-21 735
Résultat net - part du Groupe	57 066	-61 475
	30.06.2015	31.12.2014
Marge d'exploitation	86,1 %	85,4 %
Durée résiduelle moyenne des baux	11,1 ans	11,0 ans
Taux d'occupation	95,5 %	95,2 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Ratio d'endettement	43,5 %	48,1 %
Coût moyen de la dette	2,8 %	3,4 %
Maturité moyenne de la dette	4,5 ans	3,4 ans

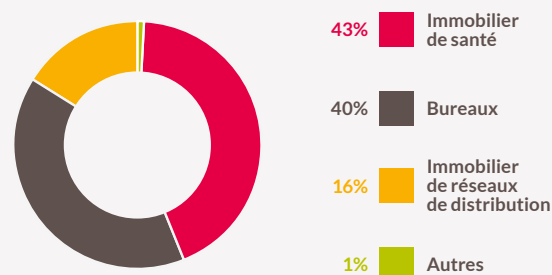
EVOLUTION DE LA DETTE MOYENNE ET DU TAUX D'ENDETTEMENT



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT



RÉALISATIONS

COFINIMMO A CLÔTURÉ AVEC SUCCÈS UNE AUGMENTATION DE CAPITAL DE 285,4 MILLIONS EUR

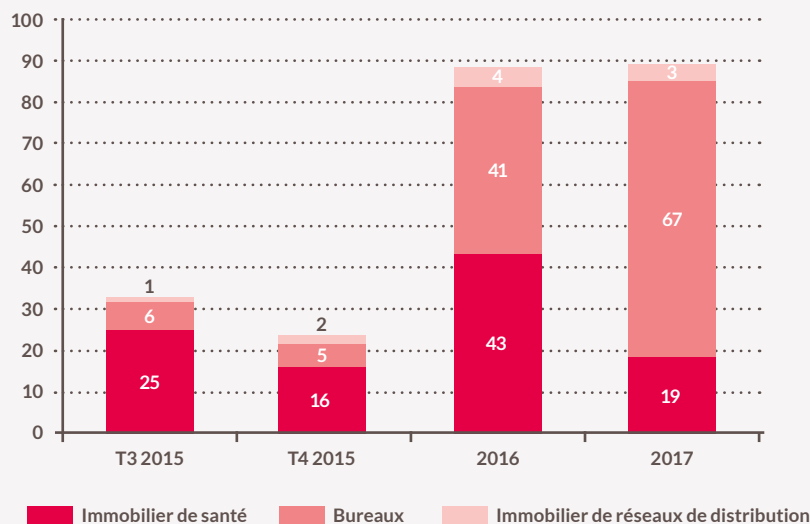
Durant le mois de mai 2015, Cofinimmo a clôturé une augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant brut de 285,4 millions EUR.

3 004 318 nouvelles actions ont été émises à un prix de souscription de 95,00 EUR. Ce prix représente une décote de 7,6 % par rapport au prix

théorique, basé sur le cours de bourse avant l'annonce des conditions de l'opération et après détachement des coupons pour le dividende 2014 et pour le dividende proportionnel 2015. Les nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation sur Euronext Brussels et donnent droit au dividende de l'exercice 2015, payable en 2016, prorata temporis à compter du 12.05.2015.

L'augmentation de capital a eu pour objectifs (i) de financer le programme d'investissements engagés du Groupe pour la période 2015-2017 (231 millions EUR, voir graphique) et (ii) de renforcer la structure bilantaire du Groupe afin qu'il puisse poursuivre sa croissance, notamment en immobilier de santé. ●

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS 2015-2017 (en millions EUR)



Les dépenses prévues dans le segment de l'immobilier de santé concernent principalement des chantiers d'extension ou de construction en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Les dépenses prévues dans le segment des bureaux concernent principalement, quant à elles, des chantiers de rénovations lourdes (immeubles Arts 19H, Belliard 40 et Guimard 10-12 et site Sovereign). ●

PLACEMENT PRIVÉ D'OBLIGATIONS POUR 190 MILLIONS EUR

Fin mars 2015, Cofinimmo a clôturé avec succès le placement privé d'obligations d'une durée de sept ans, pour un montant de 190 millions EUR, assorties

d'un coupon fixe de 1,929 %. Compte tenu d'une légère prime d'émission, le rendement moyen de ce placement privé s'élève à 1,92 %.

Les obligations ont été placées auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels belges et européens. Elles sont cotées sur Alternext Brussels. ●

S&P REVOIT LA NOTATION FINANCIÈRE DE COFINIMMO À LA HAUSSE

Le 15.05.2015, l'agence Standard & Poor's a relevé la notation financière de Cofinimmo de BBB- à BBB (perspective stable) pour le long terme et de A-3 à A-2 pour le court terme.

Selon S&P, la nouvelle notation financière reflète, d'une part, l'amélioration significative du niveau d'endettement suite à l'augmentation de capital et, d'autre part, la volonté de Cofinimmo de maintenir un ratio d'endettement en dessous de 50 %. Par ailleurs, l'agence souligne la solidité de la performance opérationnelle du Groupe, caractérisée par un patrimoine diversifié, une durée résiduelle moyenne des baux de 11 ans, une pérennité des revenus locatifs à long terme et un taux d'occupation élevé et stable.

RÉALISATIONS

ACQUISITION DE DEUX CENTRES DE SPORT ET DE BIEN-ÊTRE EN ALLEMAGNE

Le 05.06.2015, le Groupe Cofinimmo a acquis deux centres de sport et de bien-être haut de gamme en Allemagne.

Le centre Ulhenhorst, situé au sein d'une zone résidentielle de prestige à Hambourg et construit en 2012, compte 7 800 m² et est équipé de salles de remise en forme, de piscines, d'un sauna, de thermes et de terrains de tennis et de hockey.

Le centre Maschee, situé en bordure d'un lac à Hanovre et construit en 2009, compte 10 000 m² et est équipé de salles de remise en forme, de piscines, d'un sauna, de thermes et d'un terrain de beach volley.

Les deux établissements sont loués pour une durée de 30 ans au Groupe Aspria, avec qui le Groupe Cofinimmo a conclu des baux de type 'double



'net', prévoyant des obligations de maintenance limitées pour Cofinimmo (entretien de la structure, des façades et du toit des immeubles). Les loyers seront indexés annuellement.

Le montant total de l'investissement initial est de 53,6 millions EUR.

Le rendement locatif initial brut de cette transaction s'élève à 7,60 %. Par ailleurs, des compléments de prix seraient payables dans le futur, sous certaines conditions, et assortis le cas échéant d'une augmentation de loyer. Le rendement locatif brut pourrait alors atteindre 8 %.

COFINIMMO ET ASPRIA PARTENAIRES DEPUIS 2007

Cofinimmo a acquis en 2007 le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre 56 à 1200 Bruxelles, et le loue au Groupe Aspria pour une durée initiale de 20 ans. Le site, entièrement redéveloppé par Aspria en 2005, s'étend sur quatre hectares et offre des infrastructures de sport (fitness et tennis) et de relaxation (piscine, spa et jardin) ainsi qu'un restaurant, une crèche, un hôtel et des salles de conférences. Le bail a été renouvelé en juin 2015 pour une durée de 30 ans.

Par ailleurs, les deux groupes ont signé en juin 2014 une convention en vue de développer un nouveau centre de sports et de bien-être phare sur le site de Solvay Sports, situé avenue du Pérou à 1000 Bruxelles, sous réserve de l'obtention des permis nécessaires.

LIVRAISONS DES TRAVAUX D'EXTENSION/DE RÉNOVATION DE DEUX MAISONS DE REPOS EN BELGIQUE

Dans le courant du premier semestre de 2015, deux chantiers d'extension/de rénovation de maisons de repos et de soins ont été réceptionnés

en Belgique. Le budget total des travaux s'est élevé à 3,8 millions EUR. Les actifs sont loués à des opérateurs de santé pour une durée de 27 ans,

dans le cadre de baux 'triple net'. Les loyers seront indexés annuellement.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux
Den Brem - Rijkevoorsel	Armonea	Extension	+ 36	+ 1 325 m ²	T1 2015
Maison Saint-Ignace - Laeken (Bruxelles)	Senior Assist	Rénovation	142	8 345 m ²	T2 2015

RÉALISATIONS

ACQUISITION DE DEUX CENTRES MÉDICAUX AUX PAYS-BAS

Le 11.02.2015, le Groupe Cofinimmo a acquis deux centres médicaux aux Pays-Bas pour un montant total de 5,7 millions EUR.

Les actifs sont situés à Almere et Voorschoten et comptent respectivement 2 380 m² et 1 320 m² hors sol. Ils sont exploités par le Groupe néerlandais DC Groep, avec lequel Cofinimmo a signé deux baux de type 'triple net' pour une durée de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation. Le rendement initial brut de cette opération s'élève à 7,45 %.



DC Klinieken – Almere



DC Klinieken – Almere



DC Klinieken – Voorschoten



DC Klinieken – Voorschoten

ACQUISITION D'UN CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES HANDICAPÉES AUX PAYS-BAS

Le 25.05.2015, le Groupe Cofinimmo a acquis un centre de soins pour personnes handicapées situé à Lopik (Pays-Bas) pour 3,3 millions EUR. L'actif fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014.

Les travaux de construction du centre ont été finalisés en mai. L'établissement compte 33 appartements et trois chambres communes, répartis sur

2 883 m². Il est loué à l'opérateur Philadelphia Zorg dans le cadre d'un bail de type 'double net' pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé

annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Le rendement initial brut de cette transaction s'élève à 6,85 %.



Pour rappel, Cofinimmo avait acquis, en décembre 2014, un portefeuille de 13 établissements médicalisés aux Pays-Bas, dédiés aux soins des personnes âgées ou handicapées ou aux soins psychiatriques. Huit actifs étaient déjà en exploitation au moment de l'acquisition. Les cinq autres, dont le centre de soin pour personnes handicapées à Lopik, devaient encore être construits. Le prix brut du portefeuille s'était élevé à 71,9 millions EUR.

RÉALISATIONS

RECONVERSION D'IMMEUBLES DE BUREAUX : TROIS PROJETS GÉRÉS PAR COFINIMMO

Lorsqu'un immeuble de bureaux est vacant et qu'il doit faire l'objet d'un redéveloppement conséquent, la reconversion en un autre usage, lorsqu'elle est possible techniquement et d'un point de vue de la localisation, s'avère souvent intéressante. Elle

permet en effet d'obtenir une valeur après travaux nettement supérieure que dans le cas d'une rénovation en bureaux.

Cofinimmo a ainsi choisi de reconverter trois de ses immeubles de

bureaux: le Woluwe 34 et le Livingstone I ont été reconvertis en appartements et le Woluwe 106-108 devrait faire l'objet d'une reconversion en maison de repos et de soins. ●

LE WOLUWE 34

Cofinimmo était propriétaire de l'immeuble Woluwe 34, situé 34 boulevard de la Woluwe à 1200 Bruxelles, depuis 1996. L'immeuble n'avait jamais fait l'objet d'une rénovation conséquente. Vu son âge, un redéveloppement complet du bâtiment était inévitable. Cofinimmo a opté pour une reconversion de cet immeuble de bureaux en 69 unités résidentielles, allant du simple studio à l'appartement avec une, deux ou trois chambres. Les travaux ont débuté en juillet 2013 et ont été réceptionnés dans le courant du premier semestre de 2015. La commercialisation des unités a été un réel succès : au 30.06.2015, la totalité des studios et des appartements est vendue.



LE LIVINGSTONE I

Bénéficiant d'un emplacement avantageux au cœur du quartier européen de Bruxelles, contigu à des zones vertes telles que le Square Marie-Louise, et d'une accessibilité aisée, la reconversion de l'immeuble de bureaux Livingstone I répond aux besoins de logements relevés dans cette zone. L'immeuble a été aménagé en quatre unités d'appartements séparées offrant au total 122 logements (studios et appartements à une, deux ou trois chambres). Le rez-de-chaussée est occupé par des fonctions commerciales. Les travaux ont débuté en février 2013 et ont été réceptionnés dans le courant du premier semestre de 2015.

Pour ce projet, le risque lié à la vente des appartements avait été transféré à l'entrepreneur général Cordeel, Cofinimmo percevant de ce dernier un prix fixe au fur et à mesure de la vente des unités et au plus tard fin 2017. Au 30.06.2015, la totalité des appartements est vendue, ainsi que cinq des sept espaces commerciaux.



RÉALISATIONS

LE WOLUWE 106-108

En avril 2015, Cofinimmo a signé avec l'opérateur de santé Vivalto une convention d'emphytéose relative à l'immeuble Woluwe 106-108, situé 106-108 boulevard de la Woluwe à 1200 Bruxelles. Sous réserve de l'obtention des permis nécessaires, cet immeuble de bureau, d'une superficie de 8 500 m², sera reconverti en maison de repos et de soins. Vivalto Home est un groupe belge créé en 2009, qui exploite actuellement 16 maisons de repos et de soins situées

à Bruxelles et en Wallonie. Les travaux seront entamés dès que les permis nécessaires au redéveloppement du bâtiment auront été délivrés.

La convention avec Vivalto Home, d'une durée de 27 ans, entrera en vigueur au moment de la livraison des travaux.

Situation actuelle



Situation projetée après travaux



POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE

RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2014

Le 30.04.2015, Cofinimmo a publié pour la première fois un Rapport de Développement Durable séparé du Rapport Financier Annuel, suivant les lignes directrices du GRI G4 (Global Reporting Initiative).

Ce rapport décrit tous les aspects liés à la stratégie environnementale du Groupe, ainsi que la matrice de matérialité et les enjeux de Responsabilité Sociétale d'Entreprise les plus significatifs qui sont le résultat du dialogue proactif que l'entreprise a engagé avec ses parties prenantes.

Le Rapport de Développement Durable est disponible sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com). ●



GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

NOMINATIONS ET RENOUVELLEMENT DE MANDAT D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale Ordinaire de Cofinimmo s'est tenue le 13.05.2015.

Cette Assemblée a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur, Monsieur Jérôme Descamps, Chief Financial Officer, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019.

Elle a également nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur, Madame Kathleen Van den Eynde, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019, et a constaté son indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

Enfin, l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2015 a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat en qualité d'Administrateur de Monsieur Xavier Denis, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019.

A ce jour, le Conseil d'Administration de Cofinimmo est donc composé de 13 Administrateurs :

- M. André BERGEN
Président du Conseil d'Administration,
Administrateur indépendant
- M. Jean-Edouard CARBONNELLE
Administrateur délégué
- M. Christophe DEMAIN
Administrateur représentant
l'actionnaire Belfus Insurance
- M. Jérôme DESCAMPS
Administrateur directeur

- M. Xavier DENIS
Administrateur directeur
- M. Xavier de WALQUE
Administrateur indépendant
- Chevalier Vincent DOUMIER
Administrateur indépendant
- M. Gaëtan HANNECART
Administrateur indépendant
- Mme. Inès REINMANN-TOPER
Administrateur indépendant
- Mme. Françoise ROELS
Administrateur directeur
- M. Alain SCHOCKERT
Administrateur représentant
l'actionnaire Banque Degroof
- Mme. Kathleen VAN DEN EYNDE
Administrateur indépendant
- M. Baudouin VELGE
Administrateur indépendant ●

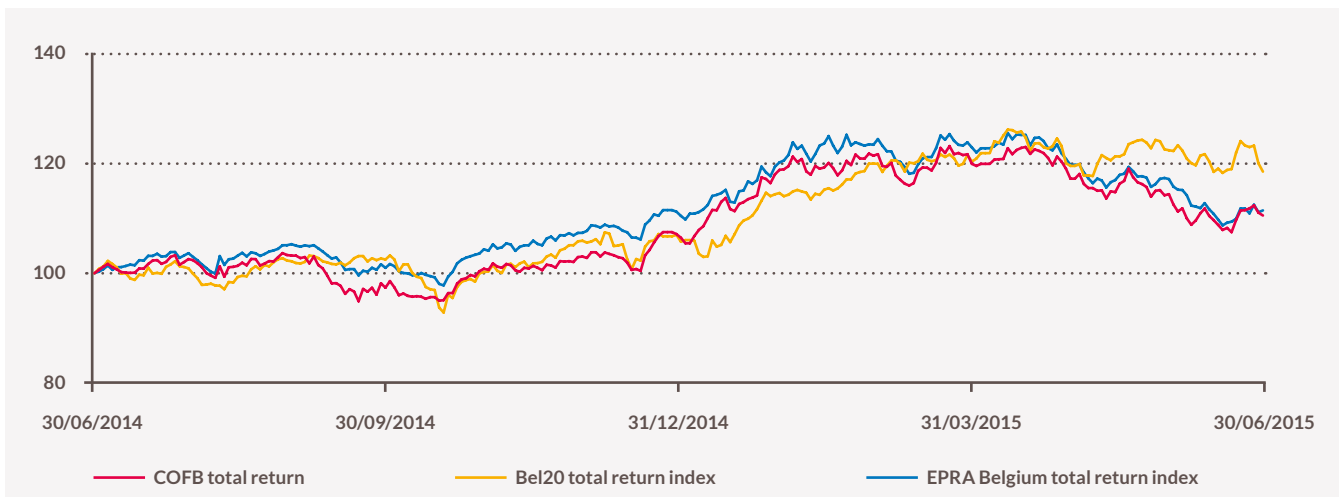


BOURSE

PERFORMANCE BOURSIÈRE

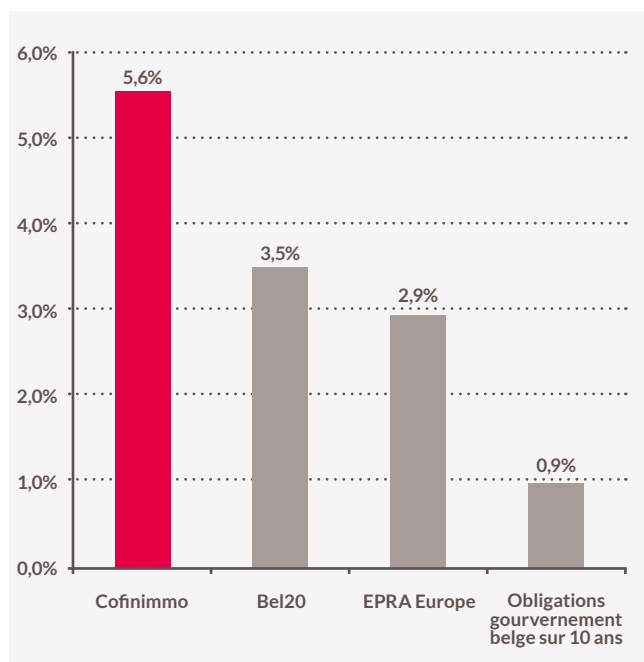
Compte tenu de la proportion élevée du bénéfice distribué annuellement sous forme de dividendes, la performance de l'action Cofinimmo doit s'apprécier en « total return », c'est-à-dire en supposant le réinvestissement des dividendes bruts versés, et se comparer à des indices reflétant également le « total return » des actions les composant.

En « total return », l'action Cofinimmo a offert un rendement de 10,5 % sur les 12 derniers mois. Les indices Bel20 et EPRA Belgium ont enregistré un rendement de respectivement 21,6 % et 11,4 % sur la même période.



RENDEMENT EN DIVIDENDE

Le rendement en dividende se calcule ici en divisant le dividende brut par le cours de bourse au 31.07.2015.



FICHE SIGNALÉTIQUE

Capitalisation boursière au 30.06.2015 :

1,95 milliards EUR

Nombre d'actions en circulation au 30.06.2015 :

20 979 412

Place de cotation :

Euronext Brussels

Code ISIN de l'action ordinaire :

BE0003593044

Code Euronext de l'action ordinaire :

COFB

Code Bloomberg de l'action ordinaire :

COFB BB

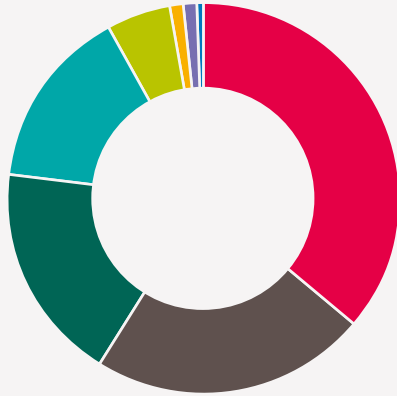
Principaux indices :

Bel20, Euronext 150, EPRA Europe, GPR250

NOTATION STANDARD & POOR'S

BBB pour le long terme / Perspective stable
A-2 pour le court terme

ACTIONNARIAT



- 36,3% ■ Non identifiés
- 22,7% ■ Fonds d'investissement
- 18,0% ■ Private banking
- 15,1% ■ Investisseurs particuliers
- 5,2% ■ Compagnies d'assurance
- 1,3% ■ Fonds souverains
- 1,1% ■ Fonds de pension
- 0,3% ■ Actions propres

CONTACT

L'équipe relations investisseurs de Cofinimmo est à votre disposition pour tout renseignement :

- relatif à vos actions nominatives : shareholders@cofinimmo.be;
- relatif à la société : vkibieta@cofinimmo.be ou egrauls@cofinimmo.be.

Veuillez également consulter notre site internet : www.cofinimmo.com

CALENDRIER FINANCIER



06.11.2015

Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2015

04.02.2016

Communiqué annuel : résultats au 31.12.2015

08.04.2016

Publication du Rapport Financier Annuel 2015
Publication du Rapport de Développement Durable 2015

28.04.2016

Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2016

11.05.2016

Assemblée Générale Ordinaire pour 2015

28.07.2016

Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2016

10.11.2016

Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2016

09.02.2017

Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016