

Lettre aux Actionnaires

NOVEMBRE 2014

P. 2 PERFORMANCE



P. 3 RÉALISATIONS



P. 7 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



P. 8 BOURSE



Chers Actionnaires,

L'évènement le plus marquant de cette année 2014 est sans aucun doute la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014 pour € 475 millions. Il s'agit de la transaction immobilière la plus significative réalisée sur le marché belge pour un seul immeuble.

La propriété de l'immeuble North Galaxy, loué jusqu'en 2031 à la Régie des Bâtiments (Etat fédéral belge), a été transférée pour € 475 millions, à ATP, le plus gros fonds de pension danois, et à Axa Belgium. Cette transaction a entraîné, d'une part, une diminution de la prévision du ratio d'endettement du Groupe au 31.12.2014 et, d'autre part, une meilleure répartition des risques au sein du portefeuille immobilier de Cofinimmo, et, plus particulièrement, au sein de son patrimoine de bureaux. La prévision du résultat net courant par action (hors IAS 39) – part du Groupe pour l'exercice 2014 a pu être maintenue grâce à la restructuration partielle des instruments financiers de couverture de taux d'intérêts, entraînant une baisse des charges d'intérêts futures.

Par ailleurs, les équipes de Cofinimmo, tant opérationnelles que commerciales et financières, travaillent activement sur les différents projets de (re-) développement du Groupe.

Dans le segment des bureaux, les travaux de rénovation de l'immeuble Livingstone II ont été finalisés, le bail avec la Commission Européenne entrant en vigueur dès le mois d'août. Les permis nécessaires au redéveloppement de l'immeuble Belliard 40 ayant été obtenus en mars, la phase de commercialisation a débuté. Les travaux de reconversion de l'immeuble Woluwe 34 en appartements avancent selon le planning établi ; fin juillet, 80% des appartements avaient d'ores et déjà fait l'objet d'une réservation ou d'une vente.

Dans le segment de l'immobilier de santé, les travaux de construction et de rénovation de plusieurs actifs ont été achevés, démontrant l'expertise de Cofinimmo dans l'accompagnement d'opérateurs de santé dans leurs projets immobiliers. Poursuivant l'optimisation de son portefeuille d'actifs de santé, Cofinimmo a vendu sept établissements situés en France pour un montant total de € 46,8 millions.



Jean-Edouard CARBONNELLE
Directeur Général

Dans le segment des Partenariats Public-Privé, la livraison des travaux de construction de la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut est intervenue en juin dernier et marque le début de la prise en occupation de l'établissement par la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un bail de 25 ans.

Côté financement, Cofinimmo a poursuivi l'optimisation de ses ressources financières, notamment en offrant à ses actionnaires l'option du versement de leur dividende 2013 en espèces ou en actions.

41,2% des dividendes 2013 ont été payés sous forme d'actions ordinaires nouvelles, augmentant ainsi les fonds propres de la société de € 32,8 millions.

Qu'en est-il de l'avenir ? Dans un marché des bureaux encore affaibli, Cofinimmo concentrera ses efforts sur la gestion active de son portefeuille de bureaux, tant au niveau des locations qu'au niveau des projets de rénovation, et sur la croissance de son portefeuille d'immobilier de santé, notamment aux Pays-Bas et en Allemagne. ●



André BERGEN
Président du Conseil d'Administration

PERFORMANCE

Cofinimmo confirme sa prévision d'un dividende brut de € 5,50 par action ordinaire pour l'exercice 2014, payable en 2015.

La vente, en mai dernier, de l'immeuble de bureaux North Galaxy pour € 475 millions a entraîné une diminution du ratio d'endettement du Groupe (48,9% au 30.06.2014 contre 49,2%

au 30.06.2013), lui offrant ainsi la possibilité de poursuivre sa stratégie de croissance dans le segment de l'immobilier de santé et de financer son plan de rénovation d'immeubles de bureaux.

Le résultat net courant¹ – part du Groupe est en hausse (M€ 61,0 au 30.06.2014 contre M€ 58,9 au 30.06.2013), notamment grâce à

la restructuration d'instruments financiers de couverture qui a entraîné une baisse du coût moyen de la dette (3,7% au 30.06.2014 contre 4,0% au 30.06.2013). Cofinimmo confirme ainsi ses prévisions pour l'exercice 2014 d'un résultat net courant¹ – part du Groupe de € 6,61 par action et d'un dividende brut de € 5,50 par action ordinaire. ●

Résultat net courant¹ par action – part du Groupe (6 mois) : € 3,39

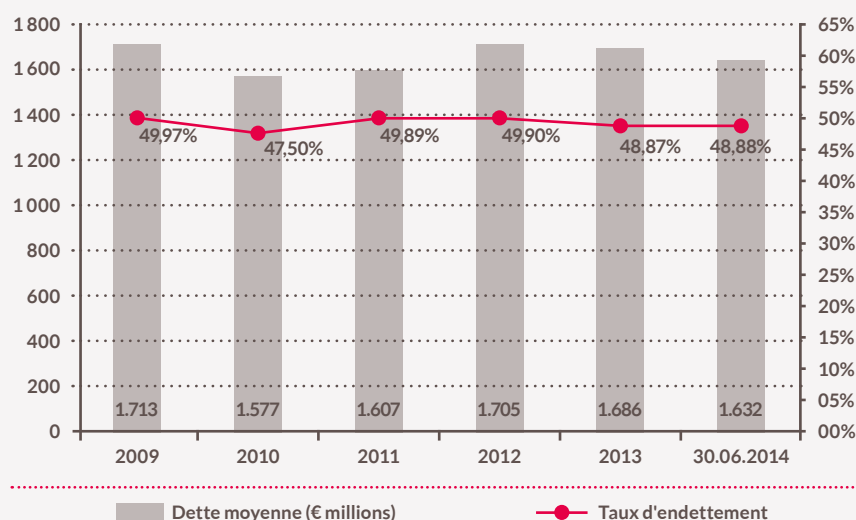
Valeur d'actif net par action : € 85,2

Ratio d'endettement : 48,9%

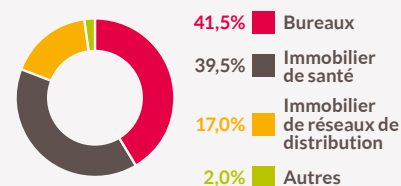
CHIFFRES-CLÉS

	30.06.2014	30.06.2013	Variation
Portefeuille d'immeubles de placement	M€ 3 148,3	M€ 3 329,4	-5,4%
Revenus locatifs bruts	M€ 109,9	M€ 111,5	-1,4%
EBITDA	M€ 90,3	M€ 93,0	-2,9%
Résultat net courant ¹ – part du Groupe	M€ 61,0	M€ 58,9	+3,6%
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	M€ -21,7	M€ -12,7	-70,9%
Marge opérationnelle	84,9%	85,5%	-0,6%
Durée résiduelle des baux	10,9 ans	11,7 ans	-0,8 ans
Taux d'occupation	94,6%	95,6%	-1,0%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,00%	7,07%	-0,07%
Taux d'intérêt moyen de la dette	3,7%	4,0%	-0,3%
Ratio d'endettement	48,9%	49,2%	-0,3%

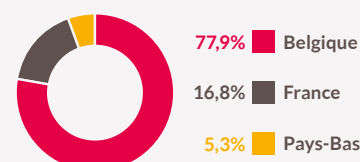
EVOLUTION DE LA DETTE MOYENNE ET DU TAUX D'ENDETTEMENT



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS



¹ Hors impact IAS 39.

RÉALISATIONS

VENTE DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX NORTH GALAXY

En mai 2014, Cofinimmo a vendu la totalité des actions de la société Galaxy Properties SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux North Galaxy, situé dans la quartier Nord de Bruxelles. Cet immeuble a été construit en 2005 et acheté par Cofinimmo la même année pour € 390 millions. Il est loué à la Régie des Bâtiments et héberge le SPF Finances jusqu'en 2031. Il compte près de 105 000m² répartis sur deux tours.



Les actions de Galaxy Properties SA ont été acquises à concurrence de 90% par ATP, le plus gros fonds de pension danois, et de 10% par Axa Belgium. La valeur convenue entre les parties pour l'immeuble s'est élevée à € 475 millions. Le taux de rendement interne de l'investissement dans l'immeuble sur sa période de détention par Cofinimmo ressort à 14,9% par an, compte tenu du financement spécifique mis en place lors de l'acquisition.

Si la transaction a induit pour Cofinimmo une moins-value comptable de € 24 millions, liée aux droits d'enregistrement acquittés, elle a surtout eu pour effets positifs :

- la baisse de la prévision du taux d'endettement au 31.12.2014 (47,5%, contre 49,1% prévus initialement) ;

- la diminution de la part des bureaux dans le portefeuille total (41,5% au 30.06.2014, contre 45,6% au 31.12.2013), conformément à l'objectif annoncé ;
- l'amélioration de la répartition des risques au sein du portefeuille de bureaux ;
- le meilleur alignement du cash flow courant comparé au résultat net

courant¹ par action. L'opération n'a pas d'impact sur la prévision du résultat net courant¹ par action de € 6,61 pour l'exercice 2014, puisqu'elle a été couplée à une restructuration des instruments financiers de couverture de taux d'intérêts, engendrant une baisse des charges d'intérêts futures. ●

RÉNOVATION ET LOCATION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX LIVINGSTONE II

En août 2014, Cofinimmo a achevé les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Livingstone II, situé dans le quartier Léopold à Bruxelles. Les travaux avaient été entamés en mars 2013 et ont eu pour objectif de rénover en profondeur l'immeuble, afin qu'il réponde aux normes actuelles en termes de confort, de flexibilité et de connectivité.

La Commission Européenne a signé avec Cofinimmo une convention d'usufruit portant sur la totalité des 17 000m² de l'immeuble pour y installer son nouveau centre de

formation. Le contrat a une durée de 15 ans, débutant le 14.08.2014, et prévoit une redevance annuelle initiale de € 2,7 millions, indexée annuellement. Suite à cette

transaction, les loyers provenant de la Commission Européenne représentent 11,7% des loyers de bureaux totaux de Cofinimmo. ●

¹ Hors impact IAS 39.

RÉALISATIONS

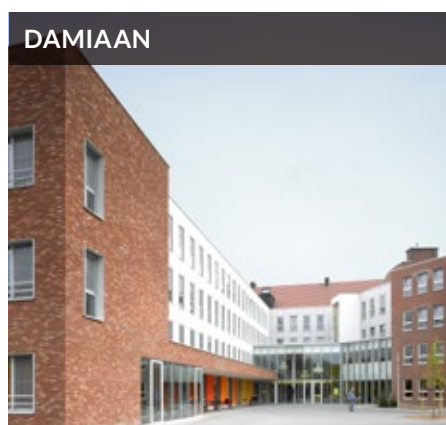
LIVRAISONS DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DANS LE SEGMENT DE LA SANTÉ

Cofinimmo accompagne des opérateurs du domaine de la santé dans leurs projets immobiliers. Elle leur offre des services sur mesure, qui vont du simple financement à la gestion de projets de rénovation, d'extension ou de construction. Elle dispose à cette fin d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, tous au fait des derniers développements en matière d'immobilier de santé.

Les actifs sont loués aux principaux opérateurs pour une longue durée : 27 ans en Belgique, 12 ans en France et 15 ans au Pays-Bas.

Les projets suivants ont été délivrés dans le courant de 2014 :

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT	TYPE DE TRAVAUX	SUPERFICIE	OPÉRATEUR
Clinique Bergman Ede (NL)	Reconversion d'un immeuble de bureaux en clinique de soins aigus	2 663m ²	Bergman Clinics
Clinique Bergman Rijswijk (NL)	Reconversion d'un immeuble de bureaux en clinique de soins aigus	2 133m ²	Bergman Clinics
Damiaan Tremelo (BE)	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	+ 556m ²	Senior Living Group
Lakendal Alost (BE)	Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins	7 894m ²	Armonea
Le Clos St. Sébastien St. Sébastien sur Loire (FR)	Extension d'un EHPAD ¹	+ 786m ²	Orpea
Les Jours Heureux Lodelinsart (BE)	Extension d'une maison de repos et de soins	+ 1 350m ²	Senior Assist



DAMIAAN



LAKENDAL



LES JOURS HEUREUX

BERGMAN CLINICS



Le Groupe Bergman Clinics, créé en 1988, compte 600 collaborateurs et 80 médecins spécialistes répartis sur 17 sites aux Pays-Bas. Il est spécialisé dans la gestion de cliniques de type « Zelfstandig Behandel Centrum » (« ZBC »), ou cliniques privées indépendantes. Il s'agit de structures de taille moyenne comprenant typiquement quelques blocs opératoires, des locaux de diagnostic médical, des salles de consultation, des lits de salle de réveil ainsi que des chambres d'hospitalisation privées. Elles offrent aux patients des soins spécialisés : dermatologiques, gastroentérologiques, gynécologiques, ophtalmologiques, orthopédiques,...

Cofinimmo loue trois établissements à Bergman Clinics. Il s'agit d'anciens immeubles de bureaux reconvertis en cliniques modernes, situés respectivement à Naarden, Rijswijk et Ede. Bergman Clinics est pour Cofinimmo un locataire intéressant par sa position de leader du marché « ZBC », la diversification de ses activités et la stabilité de ses revenus, provenant majoritairement des assureurs de soins.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

RÉALISATIONS

VENTES D'ACTIFS DANS LE SEGMENT DE LA SANTÉ

En près de dix ans, Cofinimmo a réuni un portefeuille d'immobilier de santé constitué de 129 sites d'une valeur totale de € 1,2 milliards. Elle entend étendre progressivement à ce portefeuille la politique sélective d'arbitrage qu'elle applique depuis des années dans son portefeuille de bureaux. Cette politique consiste à vendre des actifs matures ou non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent davantage à la vision du Groupe, et notamment dans des constructions neuves.

Depuis le début de l'année 2014, Cofinimmo a ainsi vendu sept actifs de santé en France, pour un montant total de € 46,8 millions. Les critères pris en compte dans la décision de vente d'un actif de santé sont notamment sa taille, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle (caractéristiques de l'exploitant, taux d'occupation par les résidents, compétitivité en termes de prix proposés à ceux-ci,...) et la durée résiduelle du bail. ●

LIVRAISON DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA PRISON DE LEUZE-EN-HAINAUT

La Régie des Bâtiments a notifié fin juin la délivrance du Certificat de Disponibilité relatif à la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut. Ce Certificat officialise la réception des travaux de construction de la prison, à la satisfaction de l'utilisateur, le SPF Justice.

Pour rappel, la Régie des Bâtiments a attribué en 2011 au consortium Future Prisons, constitué par Cofinimmo, Cordeel et Willemen, le marché public élaboré sur le modèle Design-Build-Finance-Maintain relatif à la construction et à l'entretien d'une nouvelle prison à Leuze-en-Hainaut, un complexe de 28 316m² destiné à accueillir 312 détenus. Les travaux de construction ont débuté en août 2012. Le budget des travaux s'est élevé à € 106 millions.

La délivrance du Certificat de Disponibilité indique le début de la prise en occupation de la prison par la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un bail de 25 ans. A la fin du bail, la propriété du bâtiment sera automatiquement et gratuitement transférée à la Régie. Le loyer annuel dû par la Régie s'élève à € 12,1 millions.

Cofinimmo a financé l'opération en cédant à une banque une partie des loyers dus par la Régie. L'investissement net de Cofinimmo dans l'opération s'élève ainsi à € 12,4

millions. Compte tenu de ce mode de financement spécifique, le rendement net attendu par Cofinimmo en comptes de résultats s'élève à 10% par an. ●



RÉALISATIONS

41,2% DES COUPONS DE DIVIDENDE 2013 PAYÉS SOUS FORME D' ACTIONS

Depuis 2011, le Conseil d'Administration offre chaque année aux actionnaires ordinaires comme aux actionnaires privilégiés le choix entre le paiement du dividende en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Dans le cadre du paiement du dividende 2013, le prix de souscription d'une action ordinaire nouvelle a été établi à € 85,50, soit le cours de clôture de l'action la veille de

l'annonce de l'offre, déduction faite du dividende brut de € 6,00.

Un total de 41,2% des coupons de dividende 2013 ont été remis en

souscription, donnant lieu à l'émission de 383 224 actions ordinaires nouvelles pour un montant total de € 32,8 millions. ●

DOUBLE RÉCOMPENSE POUR COFINIMMO À LA CONFÉRENCE ANNUELLE EPRA

Lors de la conférence annuelle EPRA (European Public Real Estate Association), organisée à Londres fin septembre, Cofinimmo a obtenu la plus haute récompense (Gold Awards) pour s'être conformée systématiquement

aux recommandations EPRA en matière de reporting global, d'une part, et en matière de reporting environnemental, d'autre part.

Ces distinctions reflètent les

efforts consentis par le Groupe dans le but de fournir l'information la plus transparente et structurée possible et, par là, d'améliorer continuellement la communication avec ses actionnaires. ●



GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

JÉRÔME DESCAMPS NOUVEAU DIRECTEUR FINANCIER

M. Jérôme Descamps a rejoint Cofinimmo le 01.10.2014 comme Directeur Financier et membre du Comité de Direction du groupe immobilier.

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Gestion Finance (Paris), Jérôme Descamps (47 ans) a plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier et occupait jusque récemment le poste de Directeur Financier de Société de la Tour Eiffel, une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) cotée sur NYSE Euronext Paris. Il a travaillé

précédemment comme Directeur Financier du Groupe Awon (Soros Real Estate) et comme Contrôleur de Gestion chez ISM (une société immobilière détenue par GDF Suez puis par General Electric Capital).

Il est MRICS (membre du Royal Institute of Chartered Surveyors) et de nationalité française. ●



NOUVEAU RÉGIME SIR

Suite à la transposition de la Directive Européenne « Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) dans la législation belge, les Sicafris sont soumises à de nouvelles obligations. Dans ce contexte, le législateur belge a instauré le statut de « Société Immobilière Réglementée » (SIR). Ce statut est similaire au statut Sicafri mais vise des sociétés commerciales, par opposition à des fonds d'investissement.

Les Sicafris sont dès lors amenées à effectuer un choix : soit demander leur agrément en qualité de fond d'investissement, soit demander

leur agrément en qualité de SIR et proposer à leurs actionnaires d'adopter ce statut. Cofinimmo a opté pour cette deuxième alternative.

Ayant obtenu de la FSMA son agrément comme SIR fin août 2014, Cofinimmo a convoqué une première Assemblée Générale Extraordinaire le 30.09.2014 pour proposer à ses actionnaires d'adopter le nouveau statut. Le quorum de présences requises n'ayant pas été atteint, une seconde Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 22.10.2014 pour statuer sur le même sujet. ●



¹ Hors impact IAS 39.

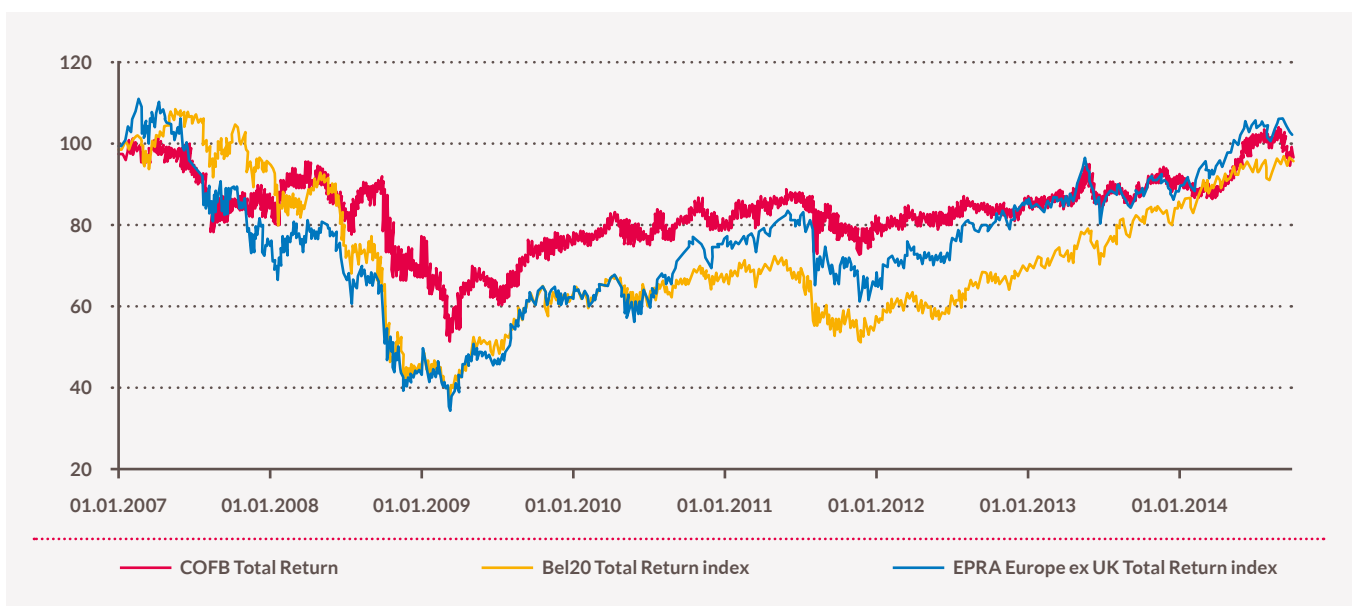
PERFORMANCE BOURSIÈRE

Vu la proportion très élevée du bénéfice qui est 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.

Les marchés d'actions immobilières ont connu leur sommet depuis dix ans au début de 2007 et leur point le plus bas à la mi-2009.

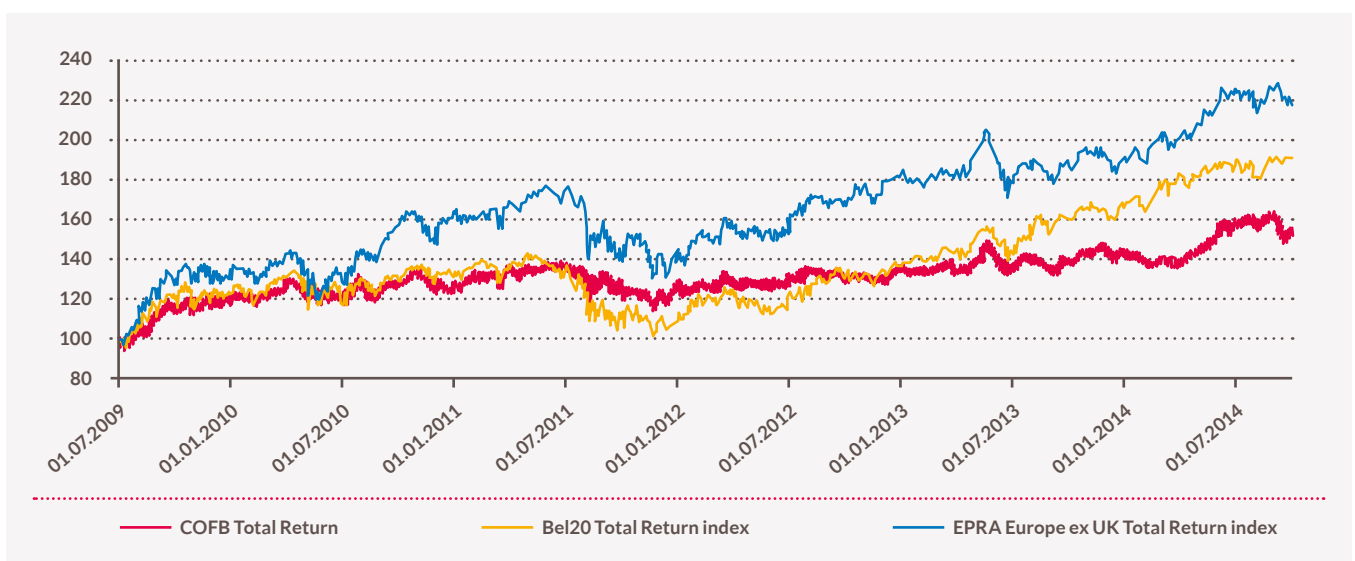
TOTAL RETURN DEPUIS DÉBUT 2007

En « total return », l'action Cofinimmo ne présente au 30.09.2014 ni gain, ni perte pour l'investisseur l'ayant acquise au plus haut (01.01.2007), comme c'est le cas pour celui qui aurait investi dans l'indice Bel20 ou l'indice EPRA Europe ex-UK.



TOTAL RETURN DEPUIS MI-2009

Toujours en « total return », mais pour l'investisseur ayant acquis l'action Cofinimmo au plus bas (01.07.2009), la performance annuelle moyenne est de 10,5% au 30.09.2014.

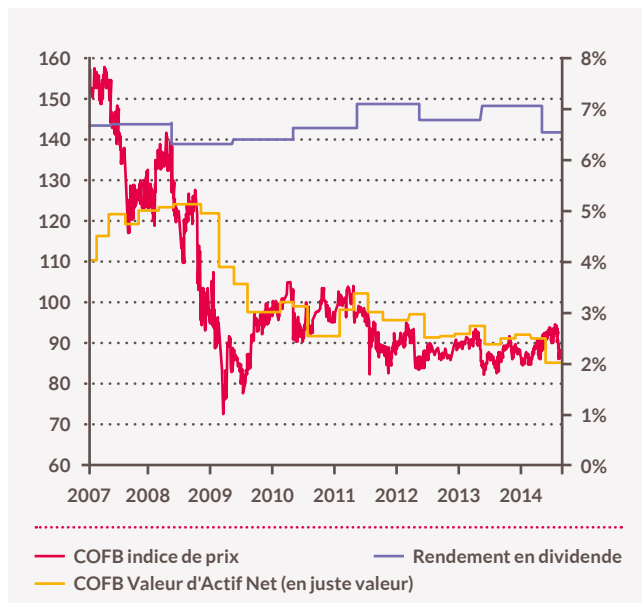


BOURSE

RENDEMENT EN DIVIDENDE

RENDEMENT EN DIVIDENDE* ÉLEVÉ ET PÉRENNE

Il convient de souligner que si le dividende par action a baissé depuis 2007, il est demeuré au même niveau par rapport à la Valeur d'Actif Net et que, depuis la mi-2009, le cours est resté proche de cette valeur.



FICHE SIGNALÉTIQUE

Capitalisation boursière au 30.06.2014 :

€ 1,5 milliards

Nombre d'actions en circulation au 30.06.2014 :

17 978 603

Place de cotation :

Euronext Bruxelles

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-3 pour le court terme

* Rendement en dividende = Dividende brut distribué en année N / Valeur d'Actif Net au 31.12 année N-1

CALENDRIER FINANCIER



07.11.2014

Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2014

06.02.2015

Communiqué annuel : résultats au 31.12.2014

13.04.2015

Publication du Rapport Financier Annuel 2014

13.05.2015

Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2015

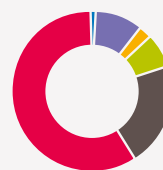
13.05.2015

Assemblée Générale Ordinaire pour 2014

31.07.2015

Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2015

ACTIONNARIAT AU 30.06.2014



59,2%	Non identifiés
20,9%	Fonds d'investissement
7,1%	Compagnies d'assurance
2,6%	Fonds souverains
10,0%	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 egraults@cofinimmo.be.

Veuillez également consulter notre site internet :

www.cofinimmo.com