

Lettre aux Actionnaires

AVRIL 2016

P. 2 PERFORMANCE



P. 4 RÉALISATIONS



P. 8 POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE



P. 10 BOURSE



Chers Actionnaires,

Dans le courant de l'année 2015, les équipes opérationnelles et financières de Cofinimmo ont accompli de nombreuses missions et réalisé des transactions cadrant précisément avec les priorités stratégiques du Groupe :

Gestion du portefeuille et des engagements existants :

Le Groupe a mené à bien divers chantiers de construction en immobilier de santé (notamment les maisons de repos Noorduyn à Coxyde et Résidence Tillens à Uccle), de même que différents chantiers de rénovation (Guimard 10-12) et de reconversion (Woluwe 34 et Livingstone I) d'immeubles de bureaux. Le redéveloppement d'autres bâtiments du portefeuille (notamment les immeubles de bureaux Woluwe 106-108 et Belliard 40 et le site Tenreuken) ont également fait l'objet d'une attention particulière. Plusieurs actifs arrivés à maturité ont par ailleurs été vendus (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de maisons de repos Silverstone principalement), générant des plus-values de 22,4 millions EUR.

Nouveaux engagements conclus en immobilier de santé à l'étranger :

Depuis l'augmentation de capital intervenue dans le courant du mois de mai, Cofinimmo a conclu de nouveaux accords en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas

pour 115,8 millions EUR. Les actifs concernés sont variés (centres de sport et de bien-être, polycliniques, centres de réhabilitation,...), renforçant ainsi la diversification du portefeuille immobilier de santé. Les rendements locatifs bruts initiaux se situent entre 7,2% et 8,3%.

Gestion active de la dette :

En 2015, le Groupe a profité, dans un environnement financier volatile, de conditions de marché favorables pour refinancer des crédits bancaires bilatéraux et syndiqués (pour un montant total de 749 millions EUR) et pour émettre un placement privé d'obligations (pour 190 millions EUR). Les instruments de couverture

de taux d'intérêt ont été restructurés : les derniers COLLARs ont été annulés et de nouveaux Interest Rate Swaps ont été conclus. Par conséquent, le coût moyen de la dette a baissé de 3,4% en 2014 à 2,9% en 2015 et sa maturité a été allongée de 3,4 à 5,3 années entre fin 2014 et fin 2015. ●

Grâce à l'augmentation de capital de 285,4 millions EUR réalisée en mai 2015 et à la vente de divers actifs en 2015 pour 225,0 millions EUR, le ratio d'endettement consolidé du Groupe Cofinimmo s'élève à 38,6% au 31.12.2015. Le Groupe dispose donc d'une capacité d'investissement significative à la fin de l'année 2015, lui permettant de financer sa stratégie de croissance en immobilier de santé à l'étranger et son programme de redéveloppement de bureaux.



Jean-Eduard CARBONNELLE
CEO

André BERGEN
Président du Conseil d'Administration

PERFORMANCE

Le résultat net courant¹ - part du Groupe s'élève à 128,5 millions EUR au 31.12.2015.

Ce chiffre est à comparer à 120,5 millions EUR au 31.12.2014, soit une amélioration de 6,7%. Exprimés par action, ces chiffres s'établissent à 6,46 EUR pour l'exercice 2015 et 6,70 EUR pour l'exercice 2014, le nombre d'actions pris en considération dans le calcul du résultat par action étant passé de 17 971 494 à 19 888 379 (+ 10,7%) entre ces deux dates. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 97,7 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à -15,7 millions EUR au 31.12.2014, soit 5,23 EUR par action au

31.12.2015 et -2,93 EUR par action au 31.12.2014. Les chiffres au 31.12.2014 avaient en effet été impactés négativement par la mise à valeur de marché des instruments de couverture de taux d'intérêt, conformément à la norme IAS 39. Le résultat sur portefeuille de l'année 2015 est positif de 6,2 millions EUR grâce à la réalisation de plus-values sur la vente d'immeubles. Les résultats 2015 permettent de confirmer la proposition à la prochaine Assemblée Générale d'un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire, payable en 2016.

Grâce à l'augmentation de capital de 285,4 millions EUR réalisée en mai 2015 et à la vente de divers actifs en 2015 pour 225,0 millions EUR,

le ratio d'endettement du Groupe a été sensiblement réduit : il s'élève à 38,6% au 31.12.2015, contre 48,1% au 31.12.2014. Le Groupe dispose donc d'une capacité d'investissement significative à la fin de l'année 2015, lui permettant de financer sa stratégie de croissance en immobilier de santé à l'étranger et son programme de redéveloppement de bureaux. ●

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net courant¹ - part du Groupe pour l'exercice 2016 s'élève à 6,19 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2017, à 5,50 EUR par action ordinaire.

CHIFFRES-CLÉS

(en millions EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 134,4	3 199,2
(en milliers EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Revenus locatifs bruts	215 414	213 600
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	174 341	177 742
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-37 235	-51 432
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	128 517	120 479
Impact IAS 39	-30 811	-136 134
Résultat net courant - part du Groupe	97 706	-15 655
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	6 261	-37 016
Résultat net - part du Groupe	103 967	-52 671
	31.12.2015	31.12.2014
Marge d'exploitation	84,0%	85,4%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années)	10,5	11,0
Taux d'occupation	94,9%	95,2%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	6,9%	6,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,4%	6,5%
Ratio d'endettement	38,6%	48,1%
Coût moyen de la dette	2,9%	3,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,3	3,4

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

PERFORMANCE

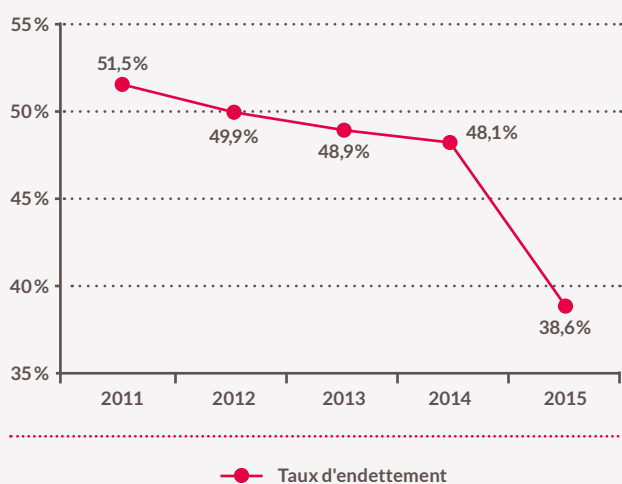
COUPONS, DATES DE DÉTACHEMENT DE COUPONS ET DATES DE PAIEMENT DE DIVIDENDES

Numéro de coupon	Exercice auquel se rapporte le dividende attaché au coupon	Date de détachement du coupon	Date de paiement du dividende
27	Du 01.01.2015 au 11.05.2015	22.04.2015	A partir du 17.05.2016
28	Du 12.05.2015 au 31.12.2015	13.05.2016	A partir du 17.05.2016

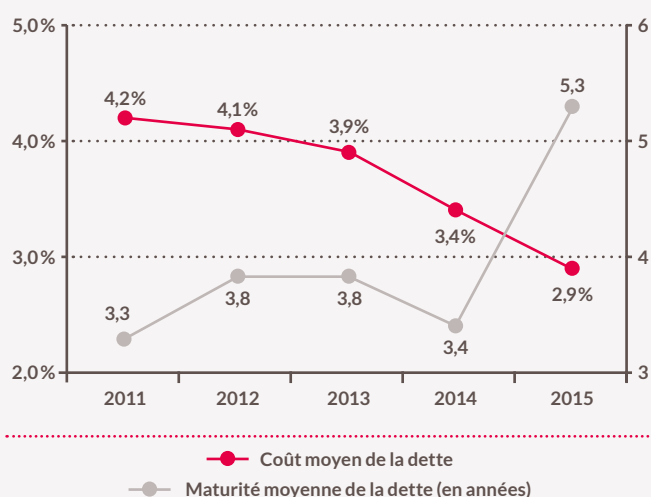
QUEL TAUX DE PRÉCOMPTE MOBILIER ?

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

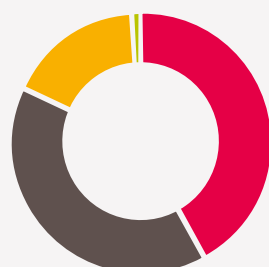
EVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT



EVOLUTION DU COÛT MOYEN ET DE LA MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

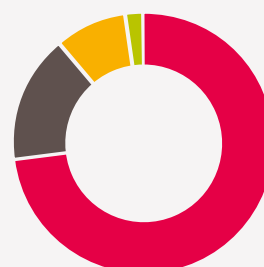


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT AU 31.12.2015



- 42% Immobilier de santé
- 40% Bureaux
- 17% Immobilier de réseaux de distribution
- 1% Autres

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS AU 31.12.2015



- 74% Belgique
- 16% France
- 8% Pays-Bas
- 2% Allemagne

RÉALISATIONS

CROISSANCE EN IMMOBILIER DE SANTÉ AUX PAYS-BAS ET EN ALLEMAGNE

JUIN 2015

CENTRE UHLENHORST - Hambourg (DE)



Acquisition d'un centre de sport et de bien-être en exploitation

Surface: 7 800 m²

Investissement: 25,5 millions EUR

Exploitant: Groupe Aspria

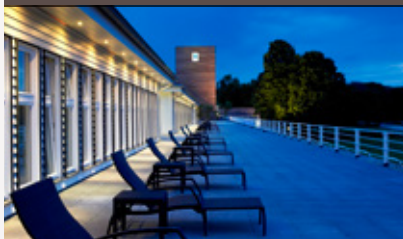
Bail: 30 ans - "double net"

Dans le courant de l'année 2015, le Groupe Cofinimmo a investi et conclu des engagements en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas pour un montant total de 135,6 millions EUR, dont 115,8 millions EUR en complément du pipeline d'investissements engagés annoncé au moment de

l'augmentation de capital intervenue dans le courant du mois de mai 2015.

Au 31.12.2015, les portefeuilles immobiliers de santé aux Pays-Bas et en Allemagne représentent respectivement 105,0 millions EUR et 67,1 millions EUR. ●

CENTRE MASCHSEE - Hanovre (DE)



Acquisition d'un centre de sport et de bien-être en exploitation

Surface: 10 000 m²

Investissement: 28,1 millions EUR

Exploitant: Groupe Aspria

Bail: 30 ans - "double net"

OCTOBRE 2015

PARKING HOPITAL AMPHIA - Breda (NL)



Signature d'un accord pour la construction d'un parking visiteurs sur le site du principal hôpital de la ville et de la région

Nombre d'emplacements: 900

Timing des travaux: T1 2016 - T3 2016

Investissement: 9,7 millions EUR

Exploitant: Stichting Amphia

Bail: 30 ans - "double net"

NOVEMBRE 2015

POLYCLINIQUE STRIJP-Z - Eindhoven (NL)



Livraison des travaux de construction d'une polyclinique

Surface: 2 237 m²

Timing des travaux: T1 2015 - T4 2015

Investissement: 4,5 millions EUR (prix d'acquisition du terrain + budget des travaux)

Exploitant: Stichting Gezondheidscentra Eindhoven (SGE)

Bail: 25 ans - "double net"

DÉCEMBRE 2015

CLINIQUE DE REVALIDATION PLATAAN - Heerlen (NL)



Acquisition d'une clinique de réhabilitation à rénover

Surface: 14 700 m²

Investissement: 14,8 millions EUR

(prix d'acquisition du terrain et de l'immeuble existant + budget des travaux)

Timing des travaux: T1 2016 - T1 2017

Exploitant: Sevagram

Bail: 15 ans, renouvelable pour 10 ans - "triple net"

POLYCLINIQUE RIJNSTATE - Arnhem-Zuid (NL)



Acquisition d'une polyclinique en exploitation

Surface: 4 200 m²

Investissement: 5,0 millions EUR

Exploitant: Stichting Rijnstate

Bail: 20 ans - "double net"

CLINIQUE KAISER KARL - Bonn (DE)



Acquisition d'une clinique de réhabilitation en exploitation

Surface: 15 500 m²

Investissement: 30,0 millions EUR

Exploitant: Eifelhöhen-Klinik AG

Bail: 25 ans - "double net"

RÉALISATIONS

L'IMMOBILIER DE SANTÉ DEVIENT LE PREMIER SEGMENT DU PORTEFEUILLE DE COFINIMMO

Avec une valeur de 1 328,3 millions EUR, l'immobilier de santé représente 42,4 % du portefeuille immobilier total de Cofinimmo au 31.12.2015 et devient le premier segment du Groupe. Le portefeuille d'actifs de santé est constitué de 124 immeubles, représentant une superficie totale hors sol de plus de 660 000 m², et répartis sur quatre pays (Belgique, France, Pays-Bas et Allemagne). Le taux d'occupation est proche de 100%.

IMMOBILIER DE SANTÉ EN BELGIQUE : PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Cofinimmo dispose de la compétence et du savoir-faire "in-house" pour réaliser des bâtiments sur mesure pour des opérateurs d'établissements médicalisés. Véritable partenaire immobilier, la société accompagne ces opérateurs dans leur croissance en les aidant à rénover et à agrandir leur parc immobilier, en vue de faire face aux demandes actuelles et futures d'hébergement et de soins.

A titre d'exemple, Cofinimmo a assisté l'opérateur Armonea, un de ses principaux locataires, dans la construction de deux nouvelles maisons de repos et de soins, dont les travaux ont été réceptionnés dans le courant de l'année 2015 :



Surface: 6 440 m²
Nombre de lits: 87
Bail: 27 ans - "triple net"



Surface: 4 960 m²
Nombre de lits: 87
Bail: 27 ans - "triple net"

VENTE DE 95 % DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ SILVERSTONE, PROPRIÉTAIRE DE 20 MAISONS DE REPOS ET DE SOINS EN BELGIQUE

Fin 2015, Cofinimmo a vendu pour 92,6 millions EUR sa participation de 95 % dans la société Silverstone SA à une société du Groupe Senior Assist. Silverstone SA est propriétaire de 20 maisons de repos et de soins en Belgique, opérées par le Groupe Senior Assist.

Compte tenu des autres actifs et passifs de la société cédée, la transaction valorise les immeubles à 134,5 millions EUR, un montant supérieur de 12,7 millions EUR à leur juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014. Pendant la période de détention de ces actifs, Cofinimmo a réalisé un taux annuel de rendement interne (TRI) moyen de 8,5 %

sur le portefeuille de Silverstone.

La vente de Silverstone permettra à Cofinimmo de rééquilibrer son portefeuille immobilier de santé d'un point de vue géographique. Les fonds récoltés dans le cadre de cette transaction seront en effet déployés sur des acquisitions de biens dans d'autres pays. ●

Pour rappel, Cofinimmo avait déjà vendu sept actifs de santé en France en 2014, pour un montant total de 46,8 millions EUR. Le Groupe pratique en effet une politique sélective d'arbitrage, qui consiste à vendre des actifs non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs correspondant davantage à la vision du Groupe, et notamment dans des constructions neuves. 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.

RÉALISATIONS

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX GUIMARD 10-12

Suite au départ de la Commission Européenne en septembre 2014, l'immeuble de bureaux Guimard 10-12, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles, a subi une importante rénovation.

En complément de la mise aux normes actuelles des installations techniques, des aménagements intérieurs et de l'isolation complète des façades et toitures, un nouveau hall d'entrée a été aménagé sur deux étages au coin de la Rue Guimard et de la Rue du Commerce. Les travaux de rénovation ont été réceptionnés dans le courant du troisième trimestre de 2015. Leur budget total s'est élevé à 14,8 millions EUR. L'immeuble affiche un taux d'occupation de 100%. ●



Sur la toiture de l'immeuble, une terrasse en bois a été installée, aménagée de bacs de plantes et d'un banc dans la forme du logo de Cofinimmo. Elle offre aux locataires un espace extérieur supplémentaire, pouvant servir de lieu de détente, de réunion ou d'évènements.



Dans le hall d'entrée, la sculpture aux courbes aériennes en acier corten réalisée par l'artiste belge Damien Moreau est en parfaite harmonie avec l'architecture des années '70 de l'immeuble et crée en même temps une animation visible depuis l'extérieur.

RÉALISATIONS

VENTE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ LIVINGSTONE II, PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE DU MÊME NOM

En novembre 2015, Cofinimmo a vendu l'ensemble des actions de la société Livingstone II, propriétaire de l'immeuble de bureaux Livingstone II, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles.

Les actions ont été acquises pour un prix de 60,0 millions EUR. Compte tenu des passifs et actifs autres que l'immobilier, cette transaction valorise l'immeuble à 63,9 millions EUR, un montant supérieur à la valeur d'investissement

de l'actif déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014. Le loyer contractuel rapporté à cette valorisation représente un rendement brut de 4,28 %.

Pour rappel, la société Livingstone II avait achevé en 2014 la rénovation complète de l'immeuble, qui offre une superficie de 16 000 m² hors sol sur six niveaux. En août 2014, l'immeuble avait été entièrement pris en location par la Commission Européenne pour une durée de 15 ans afin d'y installer son nouveau centre de formation. ●



FINALISATION DU REPOSITIONNEMENT DU SITE LIVINGSTONE

Avec la vente de la société Livingstone II, Cofinimmo finalise avec succès le repositionnement de l'entièreté du site Livingstone, composé de deux immeubles principaux, d'une superficie de 17 700 m² chacun (Livingstone I et II). Acquis en 2002, le site avait été entièrement libéré par Belfius Insurance fin 2011, moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation anticipée de leur bail équivalente à 21 mois de loyer. L'immeuble Livingstone I a été reconverti en 122 logements, qui ont été mis en vente. Au moment de la livraison des travaux, mi-2015, l'entièreté des appartements avait été vendue.

RENOUVELLEMENT DE LIGNES DE CRÉDIT POUR 749 MILLIONS EUR

En 2015, Cofinimmo a su profiter, dans un environnement financier volatile, de conditions de marché favorables pour proroger neuf lignes de crédit auprès de quatre institutions financières, pour un montant total de 449 millions EUR.

La maturité de ces prolongations varie de cinq à sept ans.

Par ailleurs, en novembre 2015, un emprunt syndiqué d'une durée de cinq ans a été renouvelé. Le montant

sur lequel porte l'emprunt a par la même occasion été augmenté à 300 millions EUR. Six établissements bancaires ont participé au syndicat. ●

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE) ET COMMUNICATION

Cofinimmo a renouvelé en 2015 sa participation à la campagne annuelle du CDP (Carbon Disclosure Project) pour recueillir les informations sur les émissions de gaz à effet de serre des entreprises et les actions qu'elles entreprennent pour faire face au

changement climatique. Parallèlement, la société a renouvelé sa participation à l'enquête GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), benchmark de référence en matière de pratiques RSE dans le secteur immobilier. L'entreprise publie également sur

son site internet les indicateurs de performance clé en matière RSE définis par l'EPRA (European Public Real Estate Association). Standard Ethics a par ailleurs émis un rating sur la politique RSE de Cofinimmo. ●

LES SCORES OBTENUS SONT REPRIS DANS LE TABLEAU CI-DESSOUS :

	Score 2013	Score 2014	Score 2015
ERPA ¹	Silver	Gold	Gold
GRESB ²	38	45	57
CDP ³	81C	89C	96C
Standard Ethics ⁴			EE+

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX SOCIÉTAUX, ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

La première matrice de matérialité de Cofinimmo a été élaborée en 2014, suivant les lignes directrices du GRI G4, à la suite d'un dialogue que Cofinimmo a mené avec ses parties prenantes : actionnaires, locataires, collaborateurs, fournisseurs, autorités de contrôle, autorités publiques, médias, etc. 21 thèmes environnementaux ont été identifiés et classés par ordre d'importance dans une des familles suivantes :



SOCIAL

- Création d'emploi indirecte
- Sécurité et bien-être*
- Lutte contre le travail non-déclaré
- Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers*
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Accès au logement pour tous
- Formation des collaborateurs*
- Respect des différences et diversité culturelle*

*enjeux principaux



ÉCONOMIQUE

- Innovation*
- Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux*
- Nature de l'occupation
- Éthique des affaires*



ENVIRONNEMENTAL

- Consommation d'énergie et émissions de CO₂*
- Déchets de construction
- Déchets liés à l'occupation
- Utilisation de matériaux durables et/ou recyclés
- Consommation d'eau
- Mobilité*
- Impact sur les espaces verts
- Pollution sonore
- Nuisances liées à l'occupation.

¹ European Public Real Estate Association (www.epra.com)

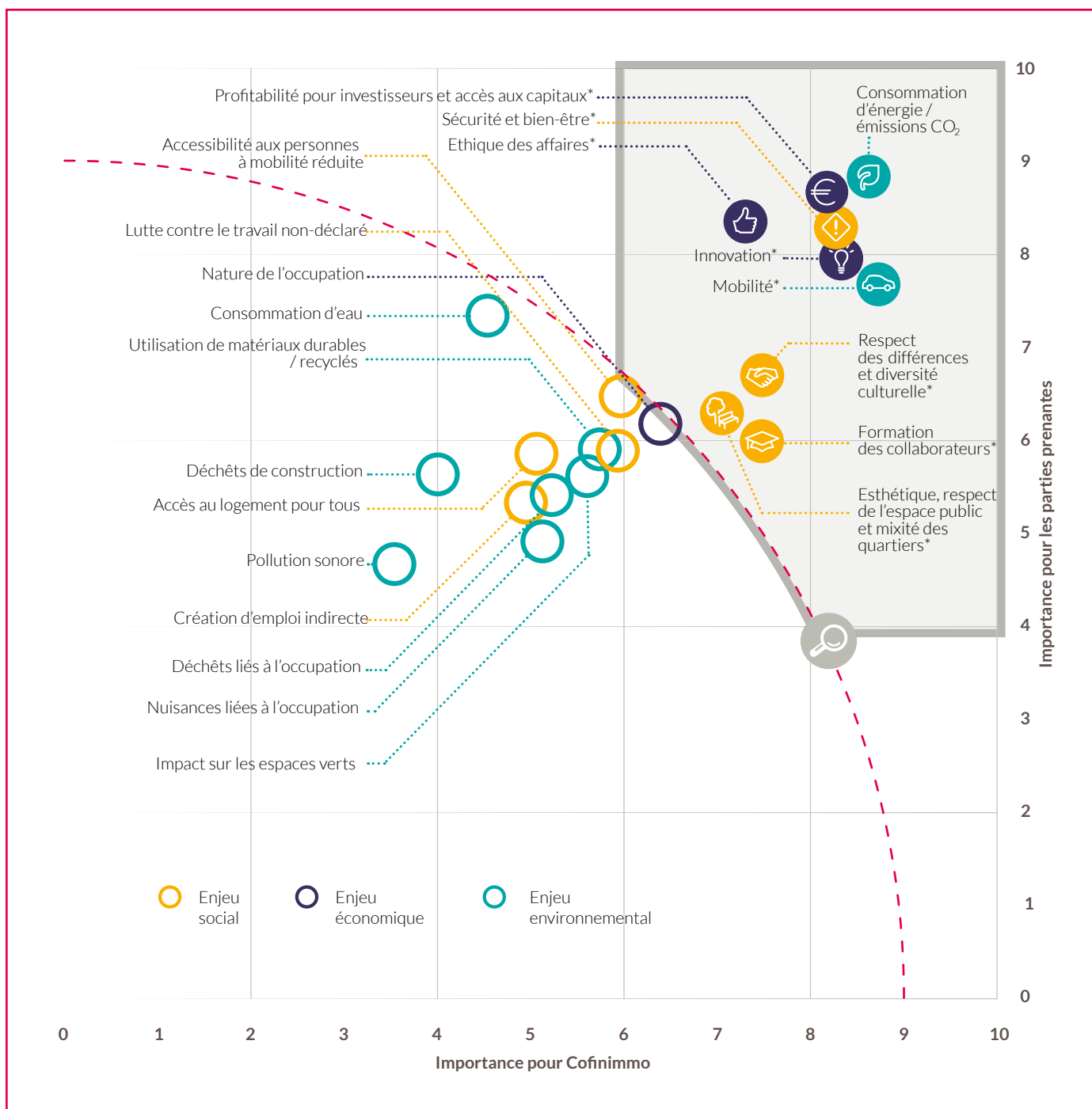
² Global Real Estate Sustainability Benchmark (www.gresb.com)

³ Carbon Disclosure Project (www.cdp.net)

⁴ Standard Ethics (www.standardethics.eu)

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE

- Ces thèmes ont été placés dans une grille sous forme de points. La place de chaque point est co-déterminée par l'importance accordée par les parties prenantes sur un axe, et l'importance accordée par les collaborateurs de Cofinimmo sur un autre axe. La couleur des points indique l'appartenance à une famille (économie : bleu, environnement : vert, ou société : orange). La zone supérieure droite, dépassant l'arc rouge, regroupe les neuf enjeux prioritaires parmi les 21 enjeux identifiés.
- En 2015, Cofinimmo a poursuivi le dialogue avec ses parties prenantes et a mené une enquête auprès de l'ensemble de ses collaborateurs, afin d'actualiser la matrice et de tenir compte de l'évolution des besoins et des perceptions. ●



BOURSE

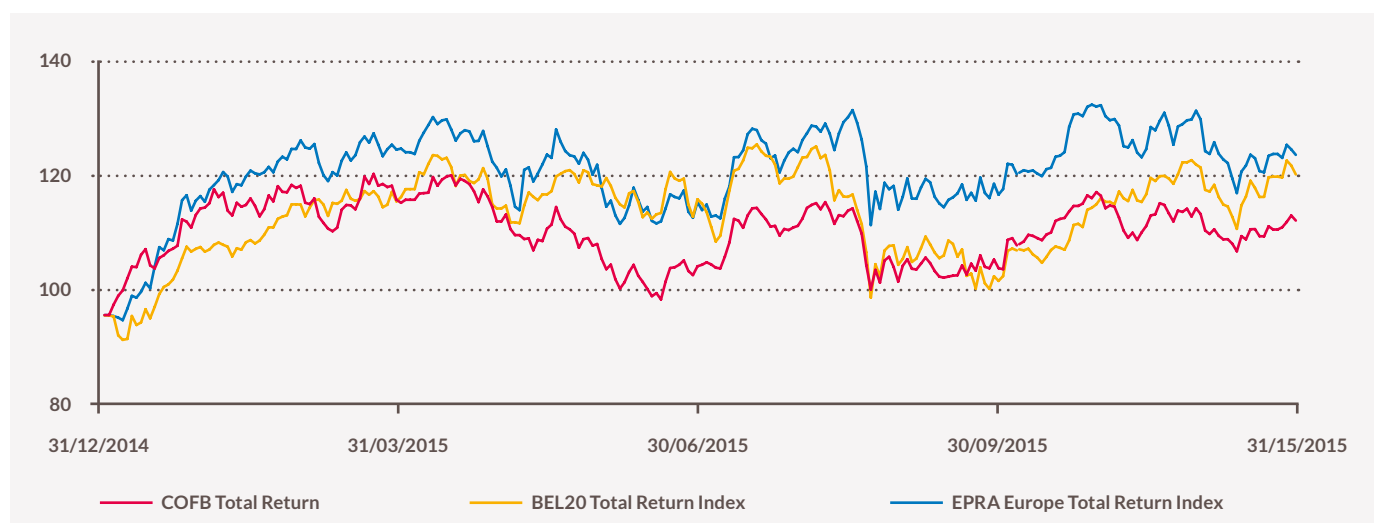
PERFORMANCE BOURSIÈRE

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.

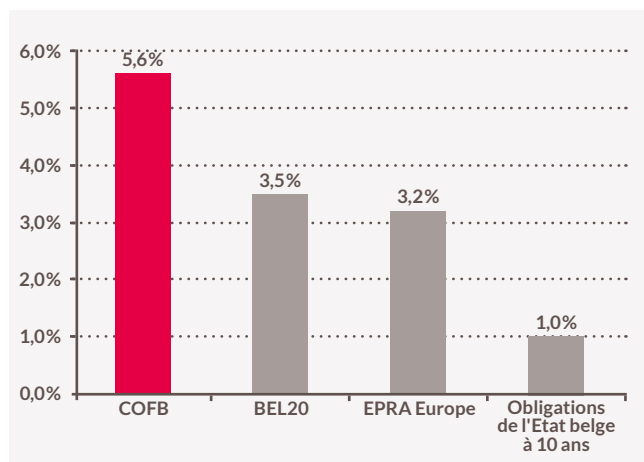
En "total return", l'action Cofinimmo a offert un rendement

de 11,2% sur l'année 2015. Les indices BEL20 et EPRA Europe ont enregistré un rendement de respectivement 16,7% et 18,8% 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 31.12.2015. L'action Cofinimmo offre un rendement en dividende de 5,6% au 31.12.2015, contre 3,5% et 3,2% pour les indices BEL20 et EPRA Europe. Les obligations de l'Etat belge à 10 ans offrent, quant à elles, un rendement de 1,0%. ●



FICHE SIGNALÉTIQUE

Capitalisation boursière au 31.12.2015 :

2,1 milliards EUR

Nombre d'actions en circulation au 31.12.2015 :

20 980 112

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

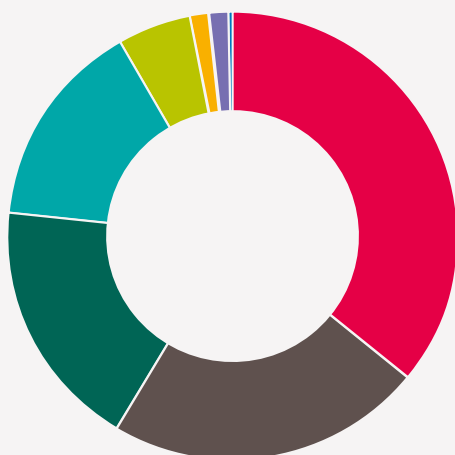
Principaux indices :

BEL20, Euronext 150, EPRA Europe, GPR250

NOTATION STANDARD & POOR'S

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

ACTIONNARIAT (SITUATION ESTIMÉE AU 31.12.2015)



- 36,0% ■ Non identifiés
- 22,6% ■ Fonds d'investissement
- 18,1% ■ Private banking
- 15,1% ■ Actionnaires individuels
- 5,2% ■ Compagnies d'assurance
- 1,5% ■ Fonds de pension
- 1,2% ■ Fonds souverains
- 0,2% ■ Actions propres

CALENDRIER FINANCIER



08.04.2016

Publication du Rapport Financier Annuel 2015

08.04.2016

Publication du Rapport de Développement Durable 2015

28.04.2016

Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2016

11.05.2016

Assemblée Générale Ordinaire relative à 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

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.**

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

Suivez-nous sur  

