



AUGMENTATION DE CAPITAL COFINIMMO : QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

SOUSCRIPTION A L'OFFRE

Q1 : Quel est le but de cette offre ?

Le produit net de l'augmentation de capital, à supposer que celle-ci soit entièrement souscrite, devrait atteindre approximativement M€281. Ces fonds seront alloués aux investissements déjà planifiés par Cofinimmo pour 2015 à 2017; ils devraient également permettre à Cofinimmo de renforcer sa structure bilancielle afin de poursuivre sa croissance, dans le contexte de son programme d'investissement 2015-2017 (s'élevant à M€ 250) et les priorités stratégiques que le groupe s'est fixées.

Q2 : Qu'est-ce qui est proposé aux actionnaires de Cofinimmo?

Cofinimmo propose à ses actionnaires d'acquérir des actions nouvelles au prix de €95 par action, par exercice de 6 Droits de Préférence pour 1 action nouvelle.

Q3 : Qu'est-ce qu'un Droit de Préférence ?

Le Droit de Préférence protège les intérêts des actionnaires d'une société qui augmente son capital, car il permet soit de conserver la même part dans le capital de la société (en souscrivant des actions nouvelles à hauteur de leurs Droits de Préférence), soit d'obtenir une compensation financière à la diminution de leur part dans la société (en vendant leurs Droits de Préférence).

Le Droit de Préférence est un droit négociable en bourse, détaché des actions existantes après bourse la veille du premier jour de la période de souscription. Dans le contexte de l'actuelle augmentation de capital de Cofinimmo, seuls les Droits de Préférence des actions ordinaires sont négociables en bourse.

Le Droit de Préférence donne aux actionnaires la possibilité soit de souscrire par préférence des actions nouvelles avec une décote par rapport au cours de bourse précédant l'opération, soit de bénéficier d'une compensation en revendant leurs Droits de Préférence.

Q4 : Quel est le calendrier de l'opération ?

La période de souscription s'étend du 22 avril 2015 à 9h00 CET au 6 mai 2015 inclus (à 16h00 CET).

Q5 : Quel est le dividende attaché aux nouvelles actions ?

Les actions nouvelles ne participeront aux bénéfices qu'à compter de la date de closing, (le ou aux alentours du 12 mai 2015), i.e. les actions nouvelles donneront droit au dividende de l'exercice social en



cours (ayant débuté le 1 janvier 2015) qui sera décidé par l'assemblée générale annuelle de 2016, calculé prorata temporis à compter de la date de closing jusqu'au 31 décembre 2015. Les nouvelles actions seront émises avec le coupon n°28 attaché, i.e. le coupon donnant droit à un dividende pour la seconde moitié de l'exercice social en cours, débutant à la date de closing et s'achevant le 31 Décembre 2015.

RISQUES

Q1 : Quels sont les principaux risques identifiés par le management de Cofinimmo ?

Merci de vous référer à la section Risques du prospectus

Les principaux risques sont :

1. Vacance et niveau de marché des loyers sur tous les marchés sur lesquels Cofinimmo est présent ;
2. Niveau des taux d'intérêt au moment où les instruments de couverture contractés seront débouclés ;
3. Solvabilité des contreparties (locataires et autres) ;
4. Changements réglementaires et fiscaux.

STRATEGIE

Q1 : Dans l'immobilier de santé, et en particulier dans les maisons de retraites, comment Cofinimmo explique que les marchés allemand et néerlandais semblent moins ouverts aux investisseurs institutionnels se focalisant sur de tels actifs immobiliers? Ces marchés présentent ils des risques plus importants qu'en Belgique et en France?

Ces marchés présentent des différences significatives, entre autres dans les prix pratiqué dans le privé et dans le public, dans la régulation et, de façon plus importante, dans la concentration des acteurs de la santé. La concentration est la plus forte en France et en Belgique. Elle est la plus faible aux Pays-Bas et à un niveau moyen en Allemagne sur le segment des soins aux personnages âgées dépendantes. Les investisseurs institutionnels sont cependant actifs dans tous ces pays vis-à-vis de ces actifs.

Q2 : La société a-t-elle l'intention d'investir dans un nouveau segment immobilier, en dehors des bureaux, de l'immobilier de santé, de l'immobilier de réseaux de distribution et des Partenariats Publics-Privés ?

Non car ces catégories couvrent déjà un large scope.

Q3 : Cofinimmo considère-t-elle une expansion dans la promotion immobilière?

Non, à l'exception de son propre portefeuille. La réglementation SIR interdit la promotion immobilière.



Q4 : La société a-t-elle l'intention d'investir dans d'autres pays européens (en dehors de la Belgique, la France, les Pays-Bas et l'Allemagne)? Pourquoi (pas)?

Pas à ce stade. Les quatre géographies offrent des opportunités suffisantes. Il n'y a pas de d'étude prospective en cours sur une autre géographie. Néanmoins, une opportunité non identifiée peut toujours être portée à l'attention de la société.

Q5 : La société envisage-t-elle une alliance stratégique d'importance avec un autre REIT en Belgique / en Europe?

Non.

Q6 : Quelle est la vue du management de Cofinimmo sur l'évolution future du segment des bureaux?

Du fait des nouvelles habitudes de travail et de la nécessité de disposer de bâtiments plus efficaces, Cofinimmo anticipe une réduction progressive du poids des bureaux dans son portefeuille total, ainsi qu'un réinvestissement constant (reconstruction ou rénovation) pour améliorer les actifs en termes de flexibilité (pour les occupants) et de performances énergétiques.

Q7 : Il y a eu un arbitrage significatif avec une augmentation de l'Immobilier de santé au détriment des Bureaux. Le management a-t-il un ratio cible spécifique pour la composition du portfolio (en % d'Immobilier de santé et en % de Bureaux)?

En effet, d'ici la fin 2017, la proportion d'immobilier de santé devrait passer de 40% à 47% et celle des bureaux de 41% à 36%.

Q8 : Comment la société envisage de financer son programme d'investissement? Les investissements seront-ils financés par du capital et/ou de la dette? Quel est le ratio cible envisagé par le management ?

Le programme d'investissement planifié pour 2015-2017 s'élève à M€ 250 et est couvert à 100% par le produit net attendu de l'augmentation de capital.

Les acquisitions non planifiées devraient atteindre M€ 600 sur la même période, dont M€ 250 financés par des sessions et le solde par de la dette ainsi que par les produits de versements optionnels de dividendes en actions qui pourraient être mis en place en 2016 et 2017.



Q9 : La société a planifié un programme d'investissement de M€ 250 pour 2015-2017. Quels investissements sont planifiés pour être réalisés en 2015? A partir de quand vont-ils générer des cashflows?

Très peu de projets du programme d'investissement planifié de M€ 250 seront complétés en 2015, et encore moins pourront générer un cashflow additionnel significatif pour 2015. Certaines acquisitions non planifiées (si elles se réalisent) pourraient délivrer un cashflow additionnel au second semestre de 2015.

DIVIDENDE

Q1 : Afin de compenser la création d'actions résultant de l'augmentation de capital, Cofinimmo devra augmenter le taux de distribution afin de maintenir un dividende par action stable à € 5,50 pour l'année 2015, payable en 2016. Quel sera le taux de distribution pour l'année 2015 et quelle sera la politique de distribution à l'avenir ?

Le taux de distribution du dividende sur le résultat net courant par action (hors impact IAS 39) pour 2015 sera €5,50/€5,93=92,7%. Cependant des investissements ou des cessions en sus de ceux planifiés pourraient avoir lieu en 2015 et avoir une influence sur le résultat courant de l'année 2015, impactant ainsi ce ratio.

De par sa politique, la société n'a pas fait et ne fera pas de prévision au-delà de l'année en cours. Une prévision est publiée chaque mois de février pour le dividende payable en juin de l'année suivante, fournissant ainsi une indication du dividende sur 16 mois, ce qui est raisonnable aux yeux du Conseil. Le taux de distribution du dividende des années futures ne peut donc pas être prévu. Cependant la société a l'intention de maintenir un taux de distribution à un niveau stable par rapport à ses résultats net courants, en accord avec les obligations de son statut de SIR.

Q2 : Le dividende attaché aux actions nouvelles bénéficiera-t-il d'un précompte mobilier diminué? Quel est le taux de rendement du dividende attendu pour l'année 2015 pour les nouveaux actionnaires ? A quel dividende les actionnaires existants et nouveaux ont droit ?

Ce n'est pas le cas selon les règles fiscales en vigueur. Pour un nouvel actionnaire, le taux de rendement du dividende en 2015 est de € 5,50 x (nombre de jours entre la date de clôture et le 31 décembre 2015 / 365) divisé par la somme du prix de souscription de €95 et du coût d'acquisition des droits sur Euronext ou des scrips dans l'ABB. Pour les actionnaires existants qui souscrivent, il s'agit de € 5,50 divisé par la moyenne pondérée du prix d'acquisition des actions déjà détenues et du prix de souscription des actions nouvelles, la pondération étant le ratio anciennes/nouvelles actions de l'offre.



ETATS FINANCIERS

Q1 : En termes de couverture des taux d'intérêt, au regard de l'environnement de taux très réduits actuels, la société a-t-elle l'intention de souscrire à de nouveaux produits dérivés pour limiter ses coûts financiers? Quels sont les risques relatifs à de tels produits dérivés?

La politique de Cofinimmo est de couvrir ses risques de taux futurs de manière roulante et les niveaux très bas des taux futurs incitent à augmenter l'horizon de couverture. A ce titre, des produits dérivés (IRS ou collars) sont une option, tout comme la dette à taux fixe. Les produits dérivés sont comptabilisés en valeur de marché selon la norme IAS 39 mais les B-REIT sont exclu du scope EMIR et par conséquent n'ont pas une obligation d'emprunter pour répondre à des appels de marge quand ces produits dérivent ont une valeur négative.

Q2 : Quelle est la vue de la société quant au potentiel dilutif de ses obligations convertibles existantes?

La société a la possibilité de décider de régler ses obligations convertibles en numéraire ou en actions et ce dans les proportions qu'elle choisira. Si elle a suffisamment de projets d'investissements quand la conversion est demandée par les porteurs, elle délivrera des actions. Si ce n'est pas le cas, elle délivrera plutôt du numéraire. Cela minimiserait la dilution voire pourrait créer une relation, selon la profitabilité des investissements. Le prix de conversion d'une des obligations convertibles est dans la monnaie, l'autre non.

Q3 : La société a récemment émis une obligation de M€ 190. La société n'est-t-elle pas trop endettée? Quelle est sa politique d'endettement à l'avenir et notamment au regard du ratio d'endettement (dettes financières et autres divisées par le total des actifs) ?

La politique est de garder le ratio d'endettement (défini conformément à la législation SIR) en dessous de 50%.

Q4 : La taille de l'augmentation de capital n'est-elle pas trop importante au regard des investissements immédiats? Le marché pourra-t-il absorber cette nouvelle émission?

Non, la taille est bien calibrée au regard du programme d'investissement planifié de M€ 250 pour 2015-2017, ainsi que des investissements non planifiés que Cofinimmo pourrait identifier dans le marché sur cette période.