

Cofinimmo: investir dans un portefeuille immobilier diversifié

Présentation par Jean-Edouard Carbonnelle, CEO
et Sébastien Berden, Head of Healthcare

Belgian Investors Day, Groupe Opportunité
Cercle de Wallonie Namur, 23 octobre 2014

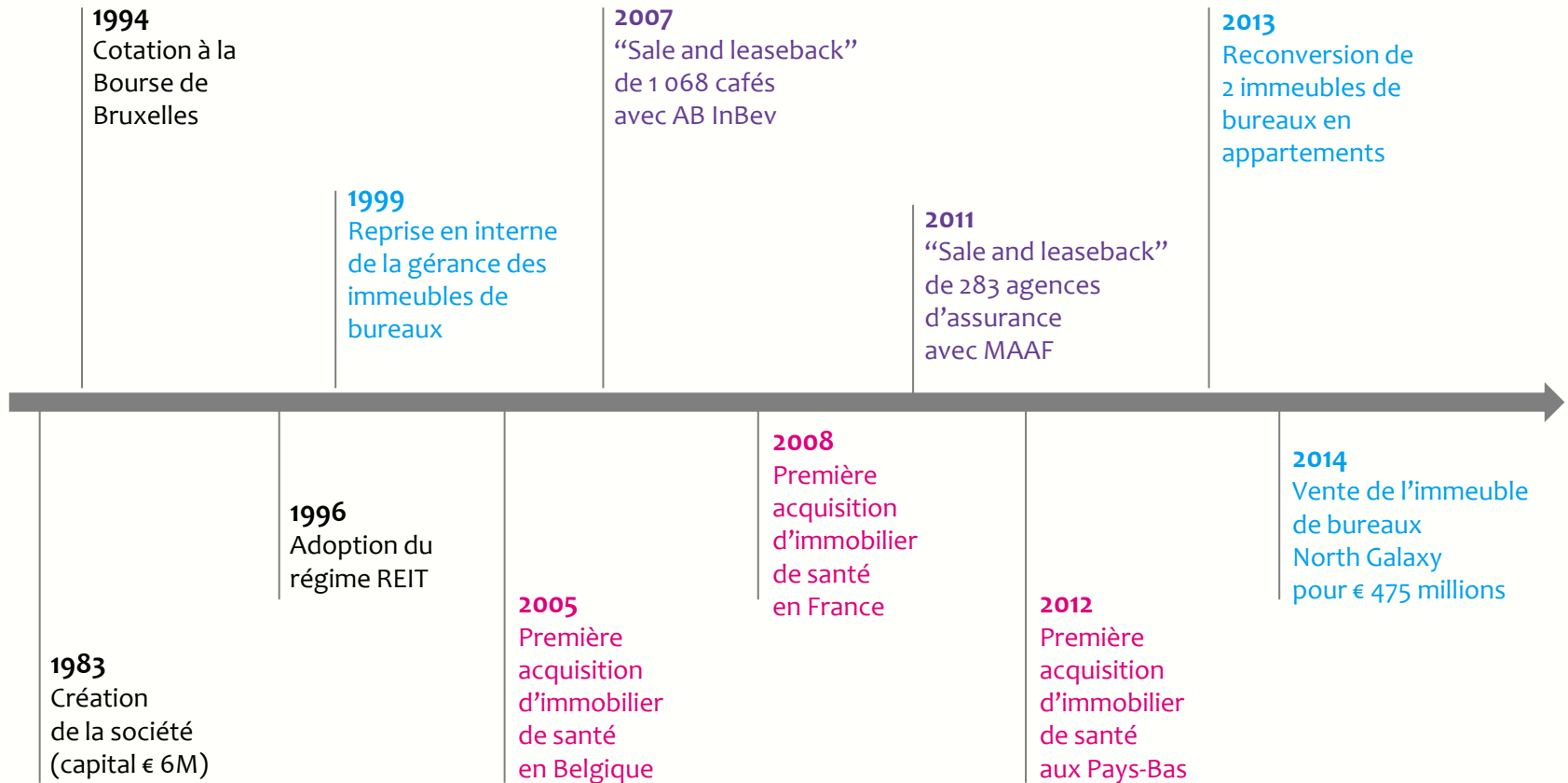




Cofinimmo en quelques mots

- Première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location, exposée:
 - au marché des **bureaux** (BE),
 - à l'**immobilier de santé** (BE, FR & NL),
 - à l'**immobilier de réseaux de distribution** (BE, FR & NL),
 - aux **Partenariats Public-Privé** (BE).
- Juste valeur du portefeuille global au 30.06.2014: € 3,1 milliards
- Gestion immobilière interne: 110 employés
- Statut SIR en Belgique, SIIC en France et FBI aux Pays-Bas
- Incluse dans les indices boursiers BEL20, Euronext 150, EPRA Europe
- Capitalisation boursière totale au 30.06.2014: € 1,5 milliard

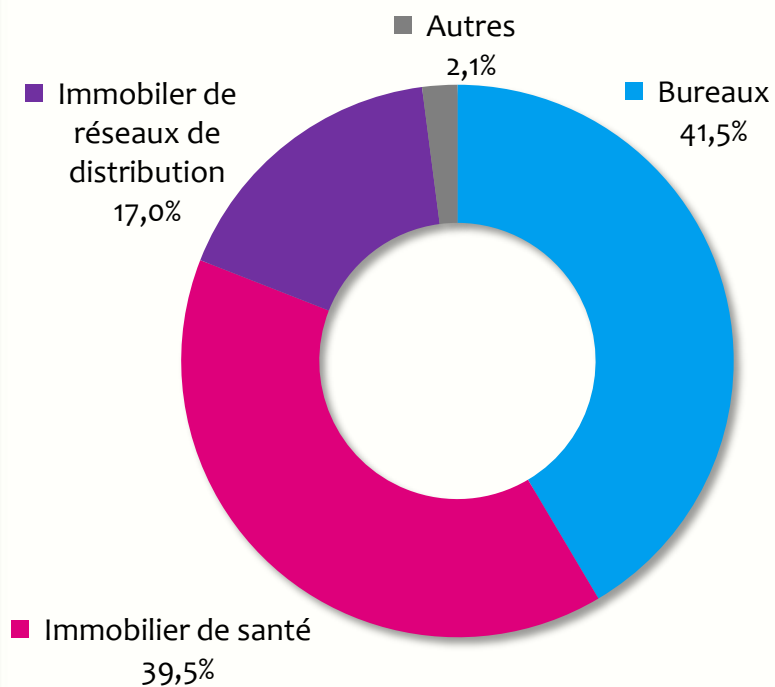
30 ans d'expérience en immobilier



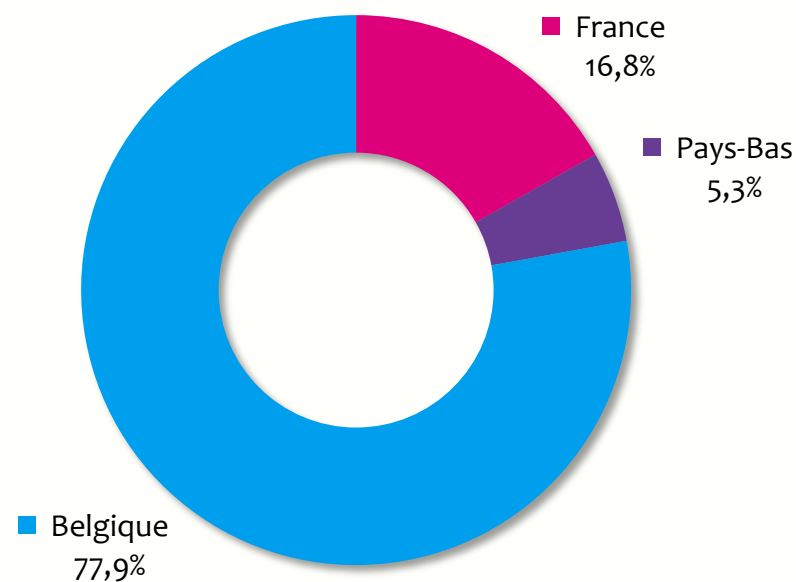
Répartition du portefeuille

Juste valeur du portefeuille immobilier: € 3,1 milliards

Répartition du portefeuille par segment:

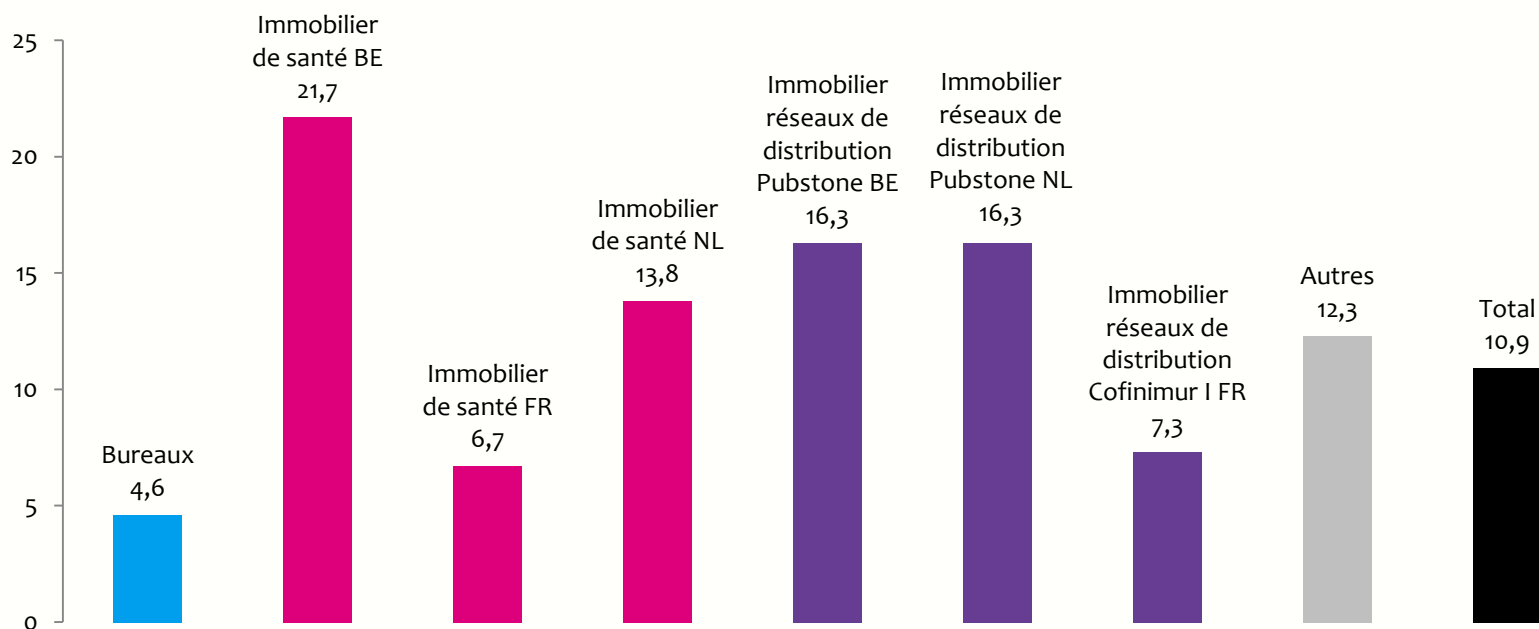


Répartition géographique du portefeuille:



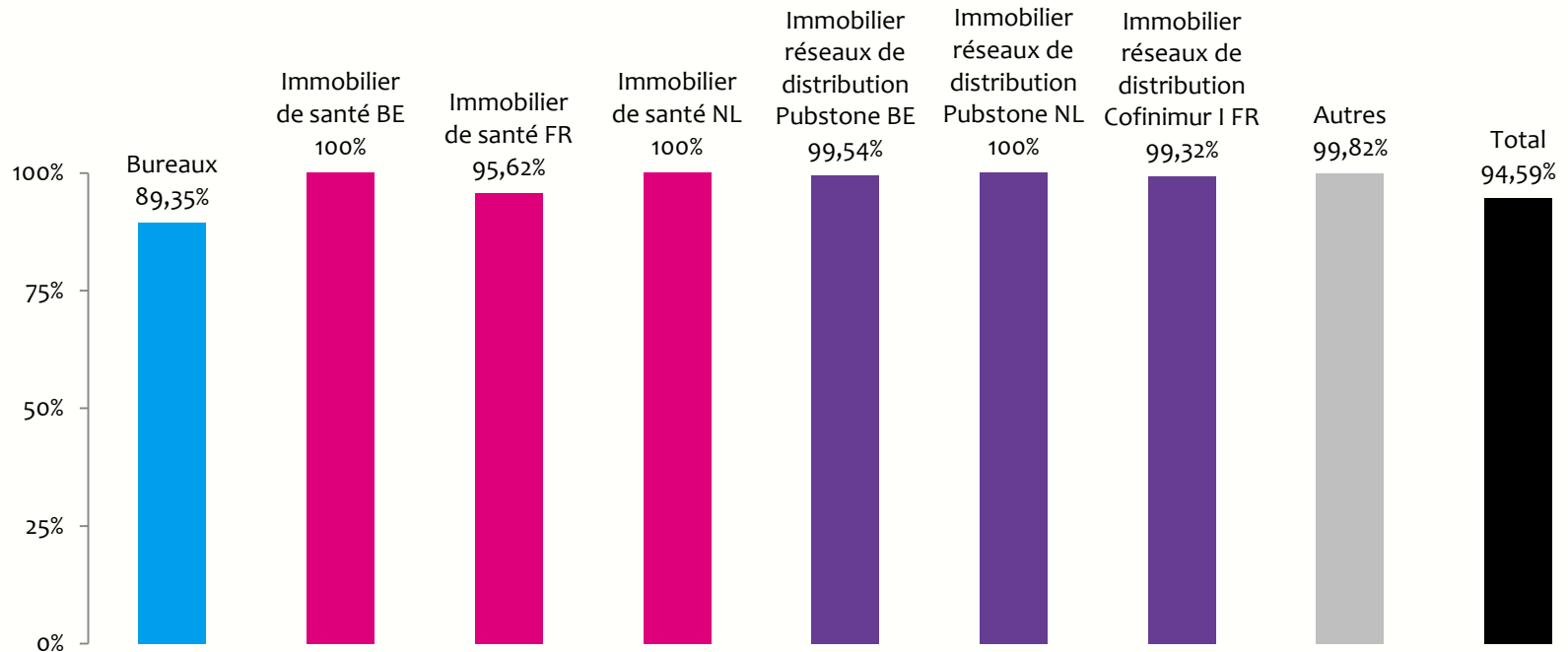
Durée résiduelle moyenne des baux

Durée résiduelle moyenne des baux: 10,9 ans



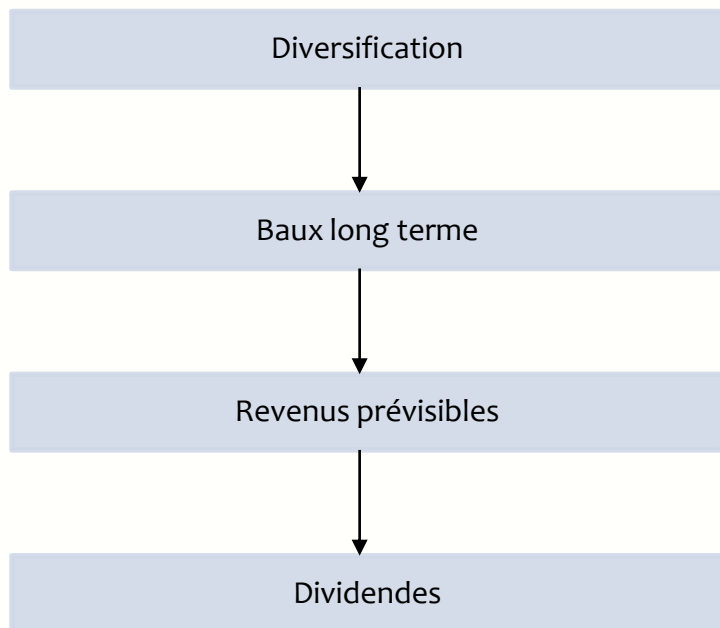
Taux d'occupation

Taux d'occupation : 94,59%

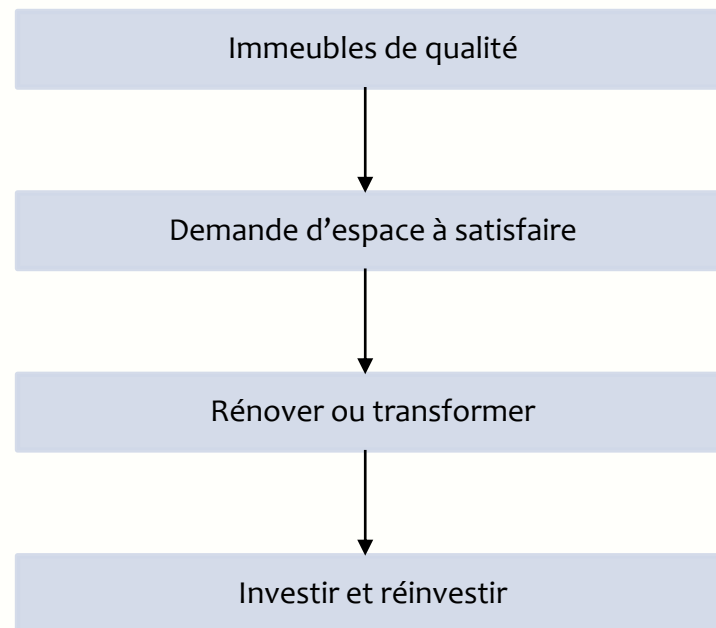


Notre mission

Transformer des loyers en dividende



Préserver le capital investi





Bureaux

Souverain 23-25 - Bruxelles



Loi 57 - Bruxelles



Meeus 23 - Bruxelles



Park Lane - Bruxelles



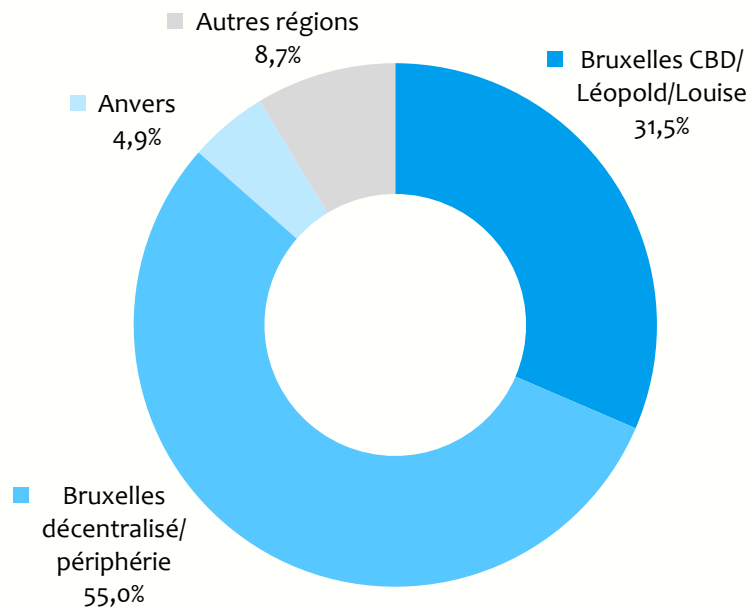
Omega Court - Bruxelles



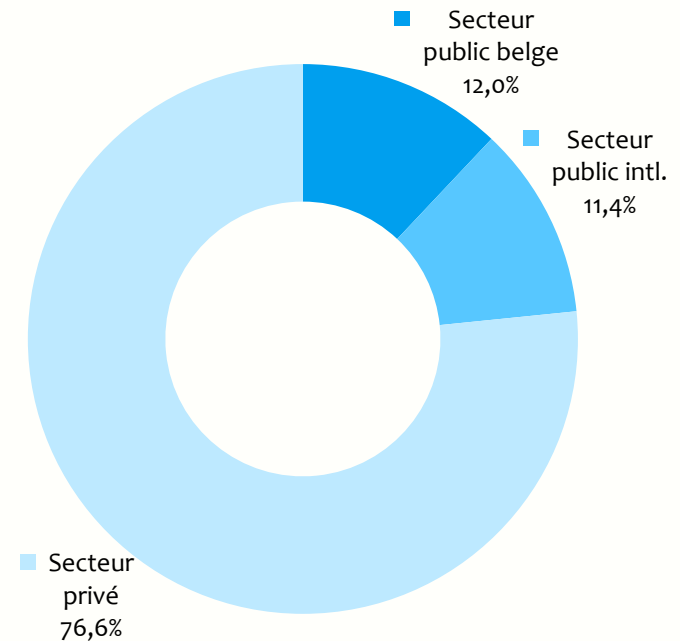


Portefeuille de bureaux au 30.06.2014

Répartition géographique du portefeuille de bureaux:



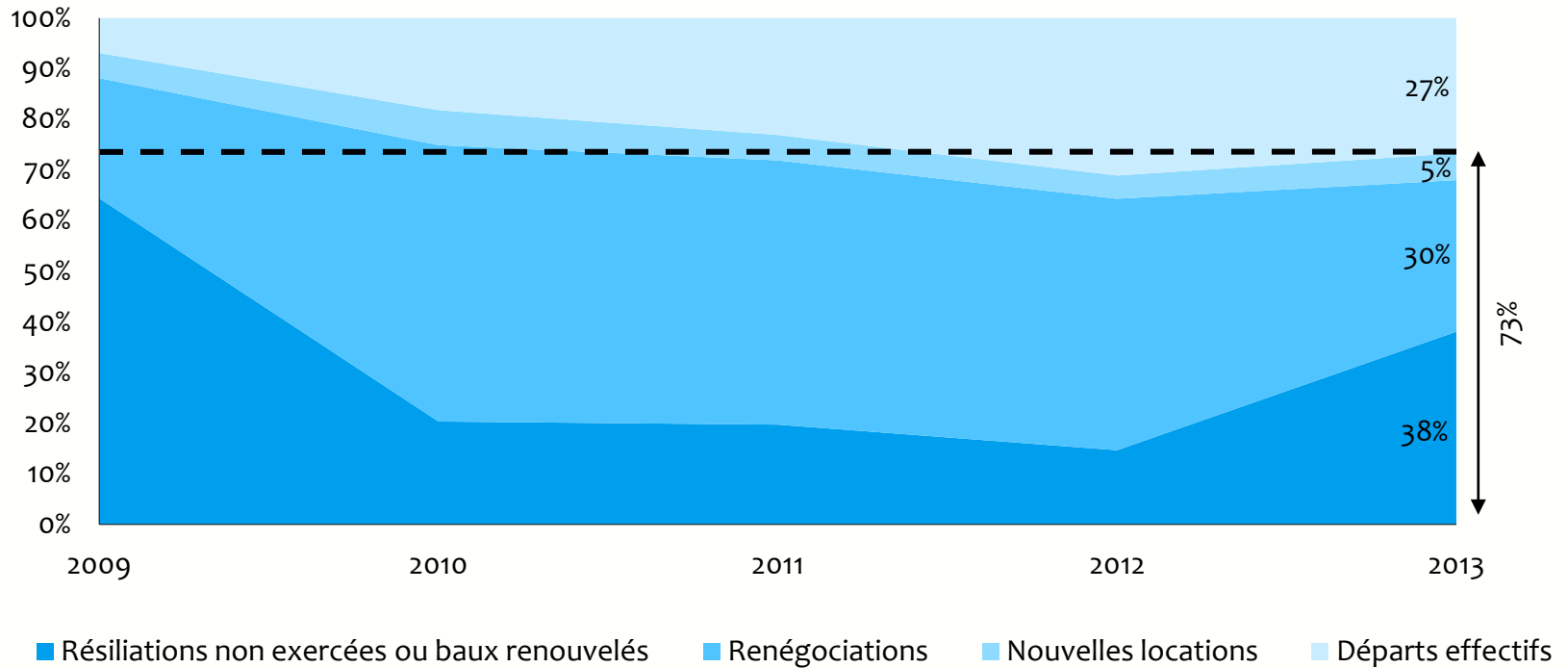
Répartition du portefeuille de bureaux par type de locataire:





Activité commerciale bureaux

Gestion du risque de vide locatif:



Chaque année, 12-15% du portefeuille de bureaux est « à risque »

En 2013:

- 73% du risque locatif a été sécurisé
- signature de baux pour 66 150m², soit € 41,8 millions de revenus nets garantis



Projets de rénovation de bureaux

Livingstone II (17 000m²)

- Rénovation - € 21 millions
- Fin des travaux: août 2014
- Location 15 ans Commission Européenne

Science 15-17 (20 000m²)

- Construction immeuble neuf avec bureaux, appartements et commerces - € 42 millions
- Durée attendue des travaux: 2 ans
- Commercialisation en cours

Guimard 10-12 (10 800m²)

- Rénovation - € 14 millions
- Fin prévue des travaux: 3Q2015
- Bail signé pour 45% des surfaces après travaux
- Commercialisation des 55% restants en cours





Projets de reconversion en appartements

Woluwe 34 (6 700 m²)

- Reconversion de bureaux en 69 appartements - € 13 millions
- Mise en vente des appartements - Prix: € 3,300/m²
- Fin prévue des travaux: 1Q2015 – 80% des unités déjà vendues ou réservées

Livingstone I (17 000 m²)

- Reconversion de bureaux en 122 appartements - € 24 millions
- Mise en vente des appartements - Prix fixe garanti par co-développeur
- Fin prévue des travaux: 1Q2015 – 60% des unités déjà vendues ou réservées



Woluwe 34 – Bruxelles (après travaux)



Livingstone I – Bruxelles (après travaux)



Vente de l'immeuble North Galaxy

Situé dans la quartier Nord
de Bruxelles
105,000m² hors sol
Construit en 2005
Loué jusqu'en 2031
Occupé par le SPF Finances



- Vente des actions de Galaxy Properties SA, propriétaire de l'immeuble North Galaxy, pour € 7 millions
- Prix convenu pour l'immeuble de € 475 millions, supérieur de 22% à la valeur d'acquisition (€ 390 millions en 2005)
- IRR de 15% en tenant compte du mode de financement de l'acquisition (cession des créances de loyer)
- Conséquences:
 - Baisse de la part des bureaux dans le portefeuille global: de 46% à 41%
 - Baisse de la prévision du ratio d'endettement au 31.12.2014: de 49,05% à 47,50%
 - Prévision de résultat net courant (hors impact IAS 39) pour l'exercice 2014 inchangé: € 6,61 par action, grâce à la restructuration des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt



Immobilier de santé



Maison de repos L'Orchidée – Ittre (BE)



Maison de repos 7 Voyes – Vedrin (BE)



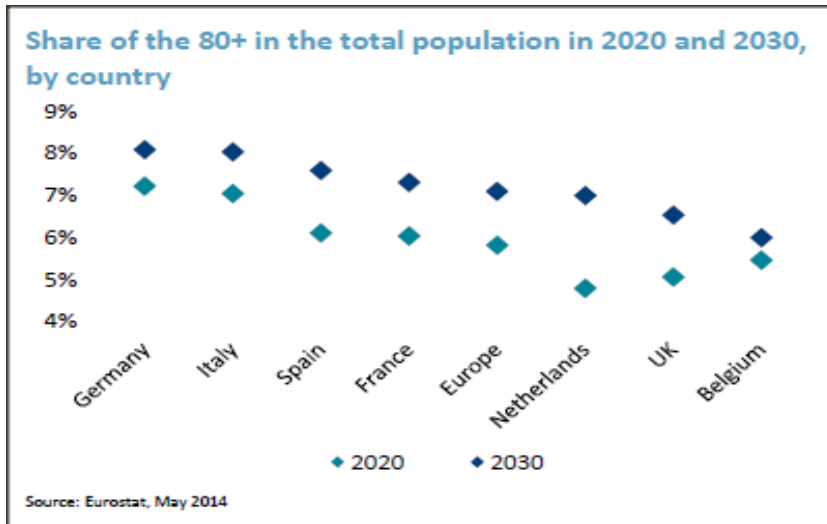
Clinique Bergman – Naarden (NL)



Maison de repos Prinsenpark – Genk (BE)

Le secteur de la santé (1)

Vieillesse de la population

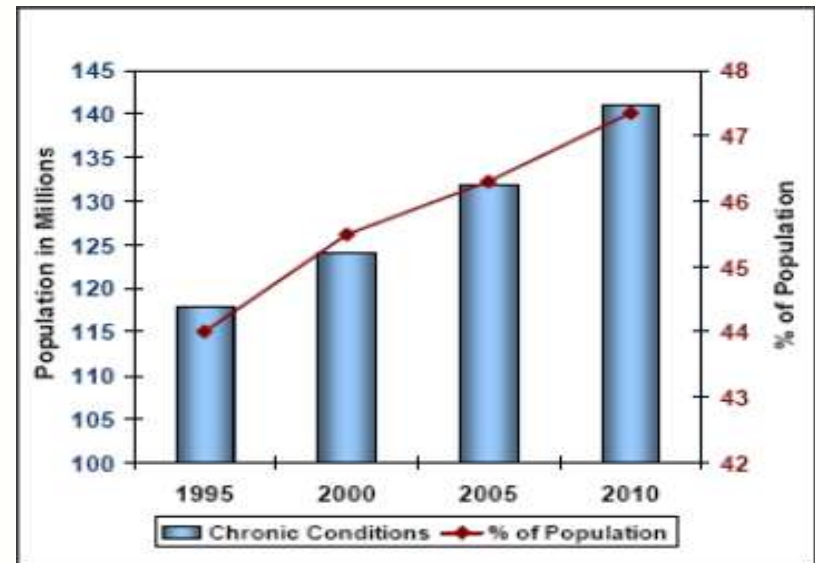


Complementary needs in terms of beds in the selected countries

| Country | Number of beds in 2013 | Number of beds expected in 2020 | % change between 2013 and 2020 |
|-----------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Belgium | 138,000 | 160,000 | + 14% |
| The Netherlands | 165,000 | 160,000 | - 3% |
| France | 684,000 | 734,000 | + 7% |
| Germany | 876,000 | 1,076,000 | + 22% |
| Spain | 350,000 | n.a. | |
| Italy | 340,000 | 440,000 | + 29% |

Source: Eurostat, OECD, DTZ

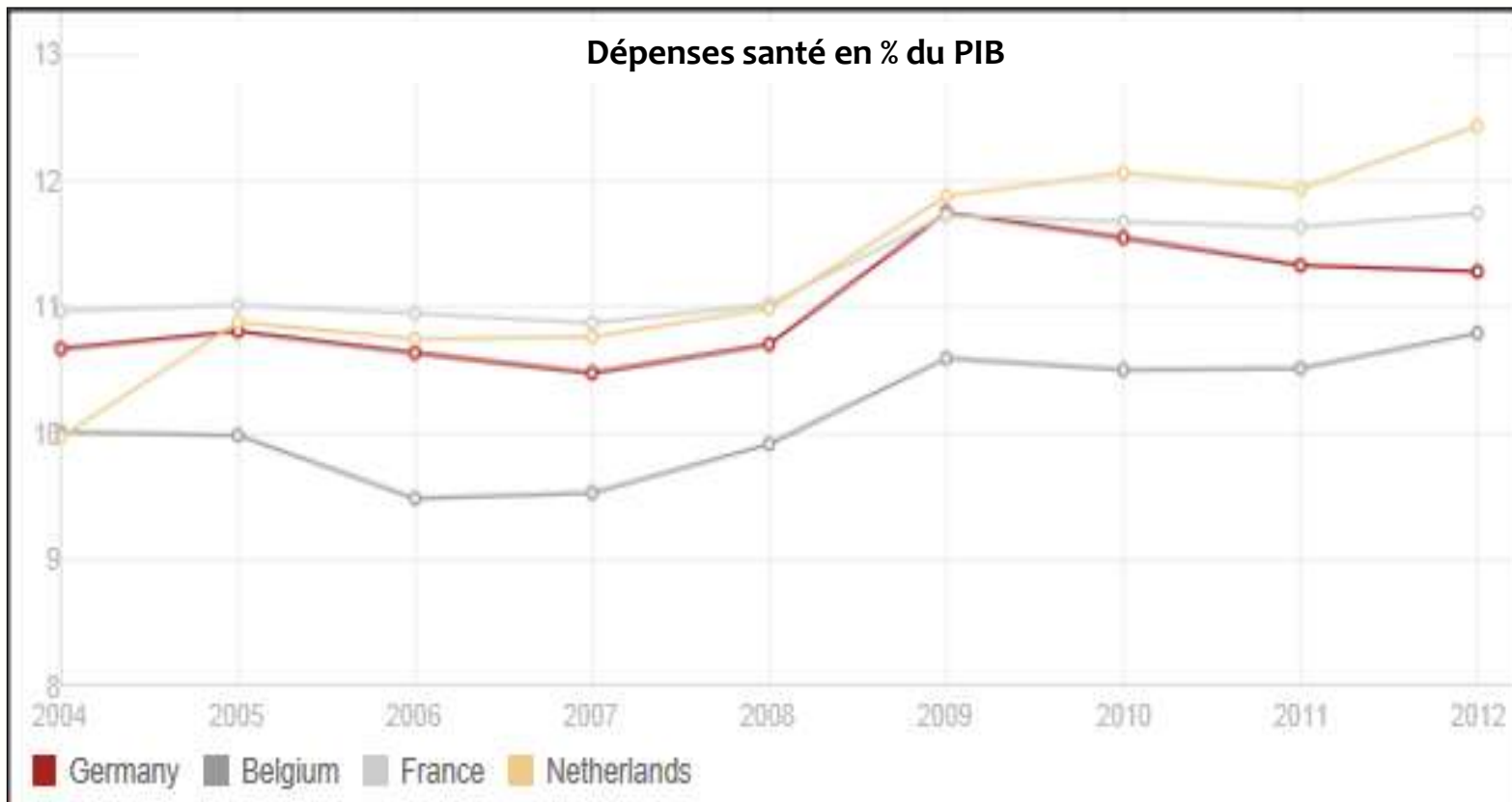
Importance croissante des maladies chroniques



Source: NCQA State of Healthcare Quality Report 2007

Le secteur de la santé (2)

Part croissance des dépenses de santé dans les budgets nationaux



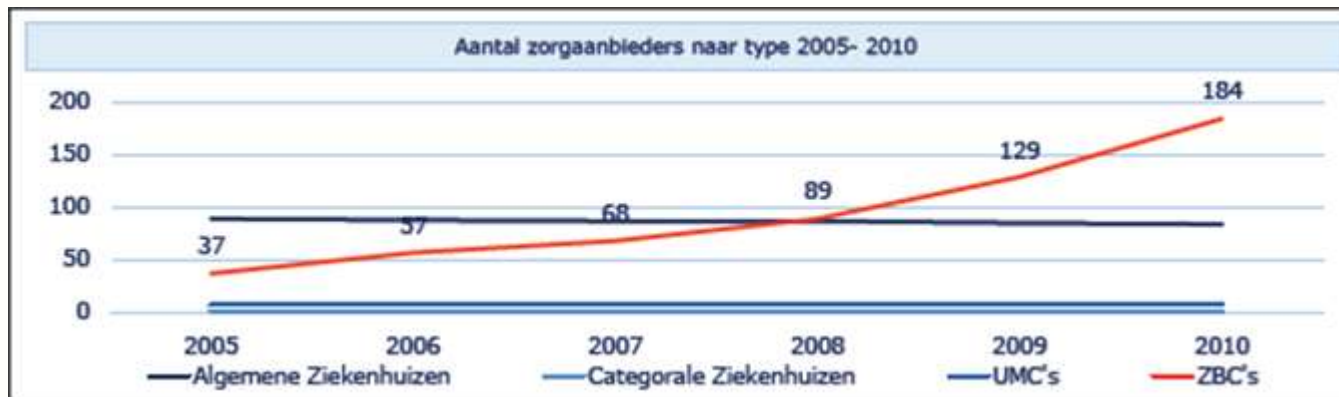
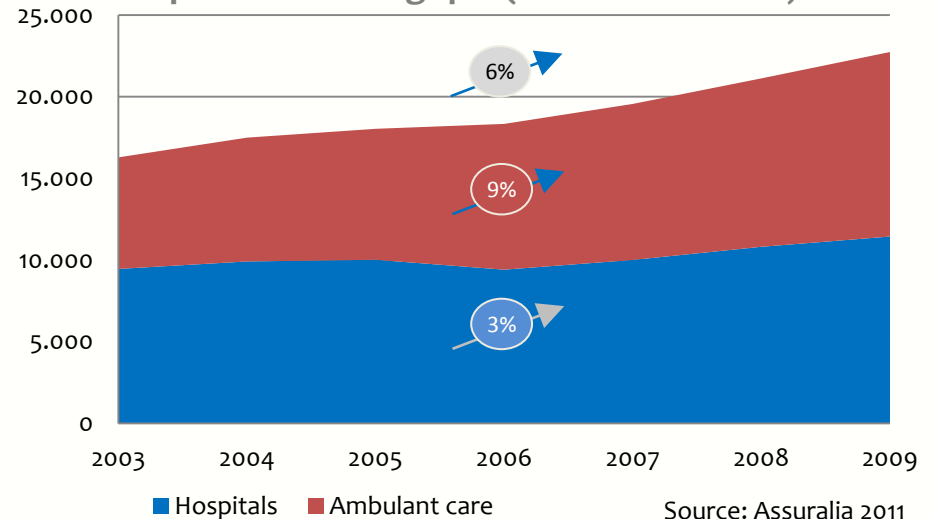
Source: Banque Mondiale

Le secteur de la santé (3)

Réorganisation nécessaire du secteur de la santé:

- Rationaliser les hôpitaux de soins aigus
- Rediriger les patients nécessitant des soins à long terme ou soins moins complexes vers des établissements (moins coûteux) de soins à court terme ou ambulatoires

Croissance soins ambulatoires vs. soins hospitaliers en Belgique (x € 1 000 000 000)

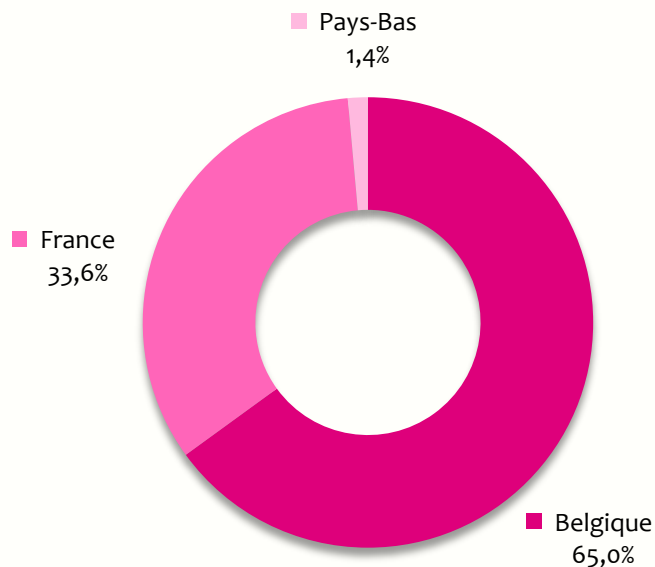


Source: Nza, janvier 2011

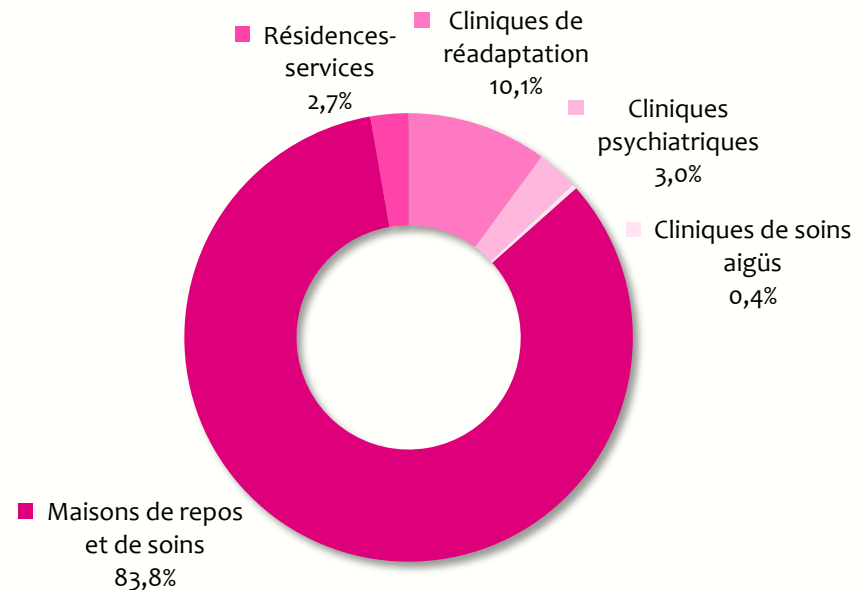
Portefeuille d'immobilier de santé au 30.06.2014

Diversification stratégique par localisation et par spécialité médicale:
pas de dépendance à un système de sécurité sociale unique

Répartition géographique du portefeuille d'immobilier de santé:



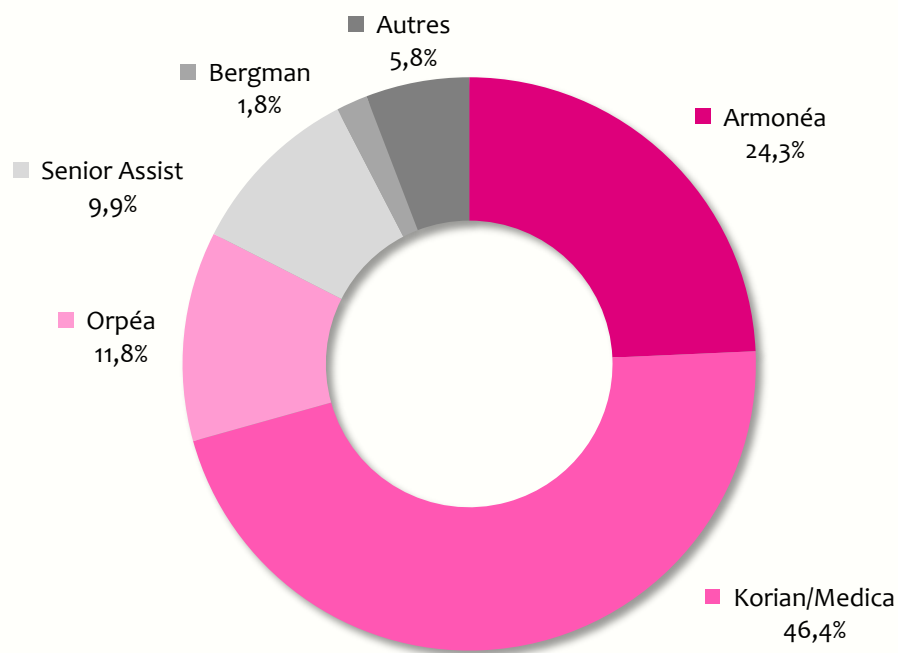
Répartition du portefeuille d'immobilier de santé par spécialité médicale:



Portefeuille d'immobilier de santé au 30.06.2014

Un portefeuille loué à 100% à des exploitants de premier rang

Répartition du portefeuille d'immobilier de santé par opérateur:





Une offre sur-mesure pour les opérateurs

Approche « one-stop-shop »

Financement

- Partenaires bancaires
- Accès au marché des capitaux

Structuration des transactions

- Analyse du projet et étude de faisabilité
- Structuration financière et fiscale
- Due diligence

Développement du projet immobilier

- Concept et gestion des relations avec les architectes
- Gestion des permis d'urbanisme et d'environnement
- Coordination et suivi qualité des travaux et gestion des relations avec les entrepreneurs
- Suivi budgétaire et gestion administrative des travaux

Gestion de la maintenance

- Travaux de réparation et d'entretien (pour les baux « double net »)
- Suivi de la maintenance par les opérateurs (pour les baux « triple net »)



Exemples de réalisations en 2014

Lakendal – Alost

- Nouvelle construction de 7 894m²
- 80 lits and 29 résidences-services
- Opérateur: Armonea
- Coût des travaux: € 12,8 millions

Les Jours Heureux – Lodelinsart

- Extension de 1 350m²
- + 20 lits
- Opérateur: Senior Assist
- Budget des travaux: € 2,3 millions

Rijswijk (NL)

- Reconversion d'un immeuble de bureaux
- Clinique de soins dermatologiques et ophtalmologiques de 2 133m²
- Opérateur: Bergman
- Budget des travaux: €2.5 million

Maison de repos Lakendal - Alost (BE)



Maison de repos
Les Jours Heureux –
Lodelinsart (BE)





Immobilier de réseaux de distribution



Café/restaurant Pubstone – Louvain (BE)



Agence MAAF (FR)



Immobilier de réseaux de distribution

Pubstone

2007 - Sale & leaseback d'un portefeuille de cafés/restaurants avec AB InBev

- 808 cafés BE+ 245 cafés NL – valeur totale: € 423,8 millions
- 1 locataire unique: AB InBev – pas de relation directe avec les exploitants des cafés
- Durée du bail à l'origine: 23 ans - Loyer fixe, indexé annuellement
- Au 30.06.2014:
 - Rendement brut: 6,55%
 - 24 cafés vendus depuis l'acquisition, avec une plus-value moyenne de 34,6%

Cofinimur I

2011 - Sale & leaseback d'un portefeuille d'agences d'assurance avec MAAF

- 279 agences d'assurance FR – valeur totale: € 111,6 million
- 1 locataire unique: MAAF – pas de relation directe avec les exploitants des agences
- Durée du bail à l'origine: 9,7 ans - Loyer fixe, indexé annuellement
- Au 30.06.2014:
 - Rendement brut: 6,75%
 - 7 agences vendues depuis l'acquisition, avec une plus-value moyenne de 4,6%



Partenariats Public-Privé

Palais de Justice - Anvers



Commissariat de Police - Dendermonde



Commissariat de Police - HEKLA



Logements étudiants - Bruxelles



Caserne de Pompiers - Anvers



Prison - Leuze-en-Hainaut



Partenariats Public-Privé

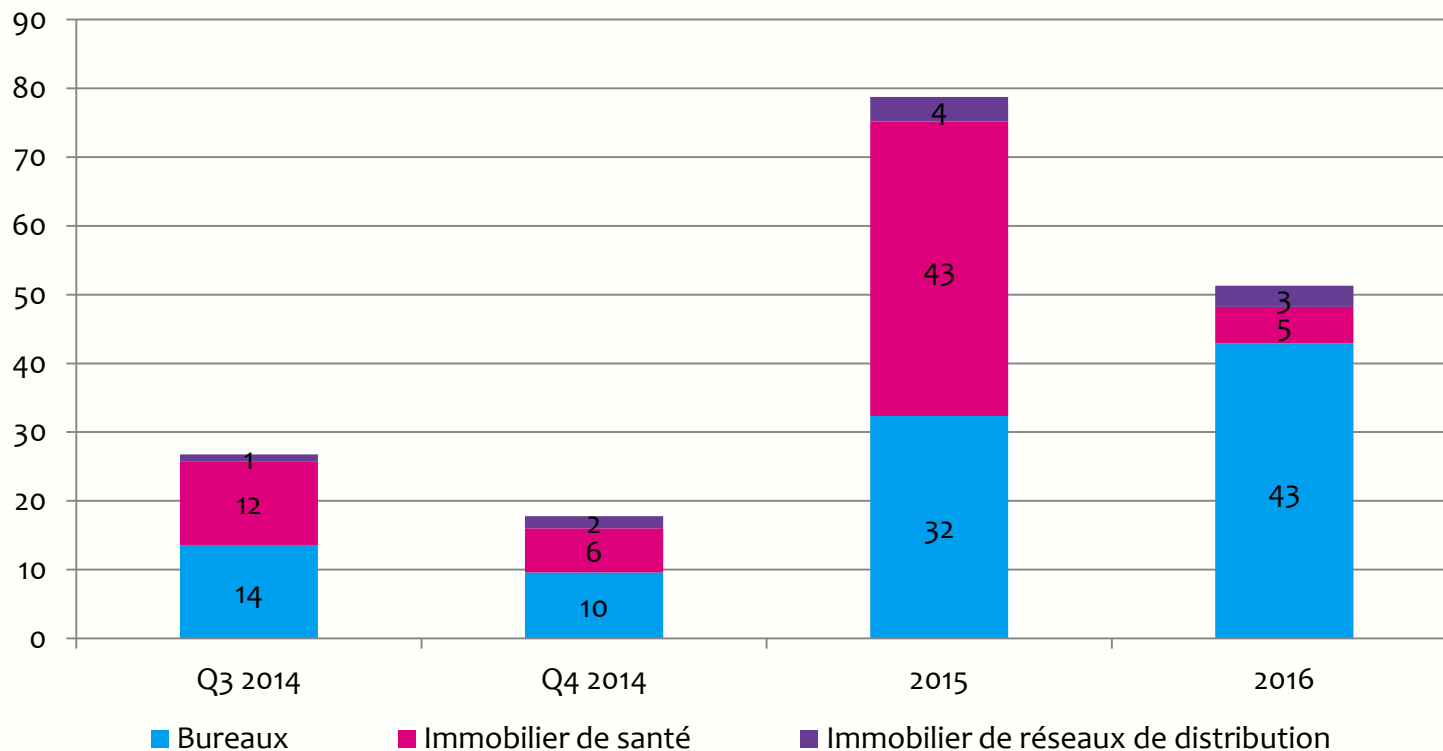
Nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut

- Livraison des travaux de construction en juin 2014
- Bail 25 ans Régie des Bâtiments - A la fin du bail: transfert immeuble Régie des Bâtiments
- Redevance annuelle : € 12,1 millions
- Investissement net pour Cofinimmo: € 12,4 millions
- Taux de rendement interne attendu: 10%



Pipeline jusqu'en 2016

€ 175 millions d'investissements prévus d'ici 2016,
dont € 67 millions en actifs de santé pré-loués





Prévisions 2014

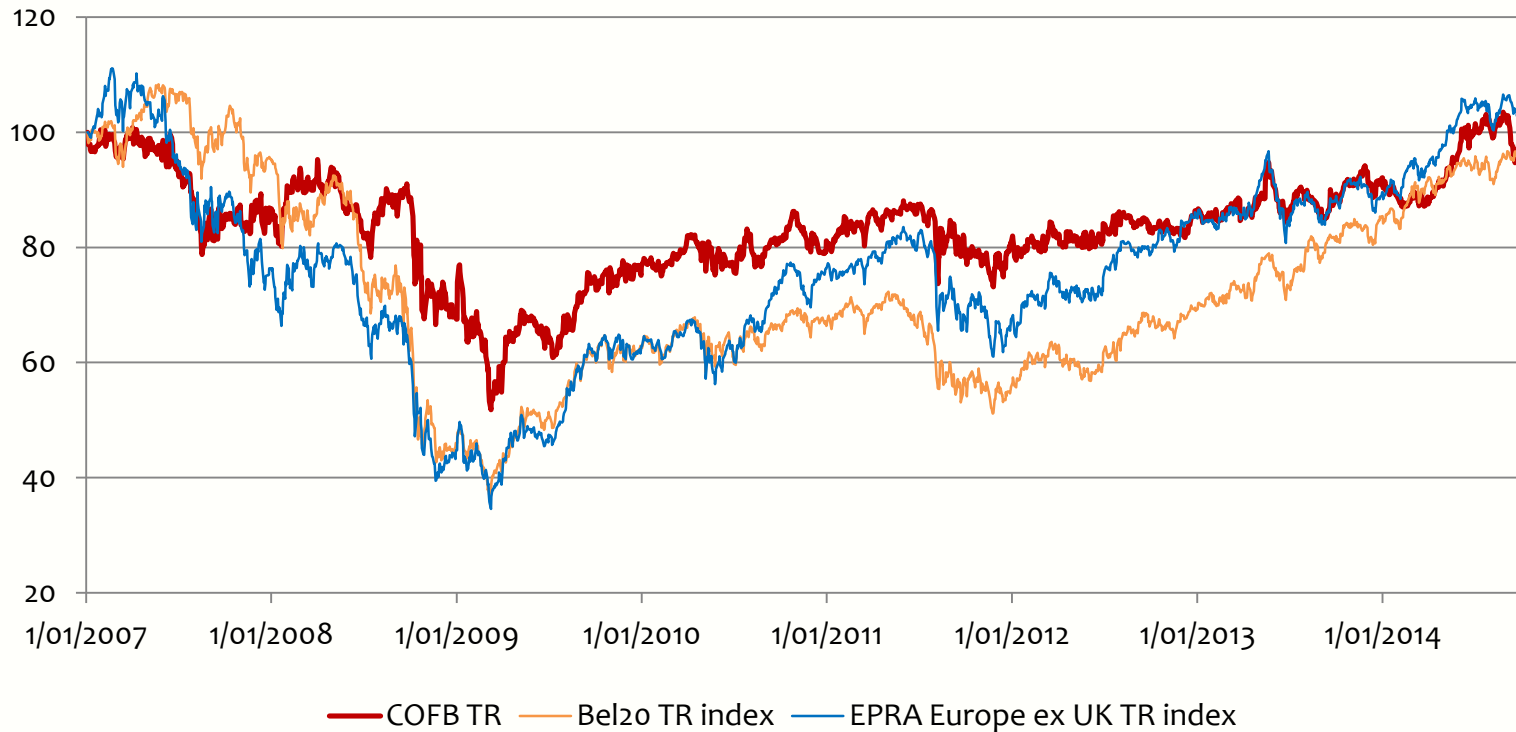
Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe:

- Réalisé durant l'exercice 2013: € 119,2 millions; soit € 6,78 par action
- Prévu pour l'exercice 2014: € 118,9 millions; soit € **6,61** par action

Dividende brut:

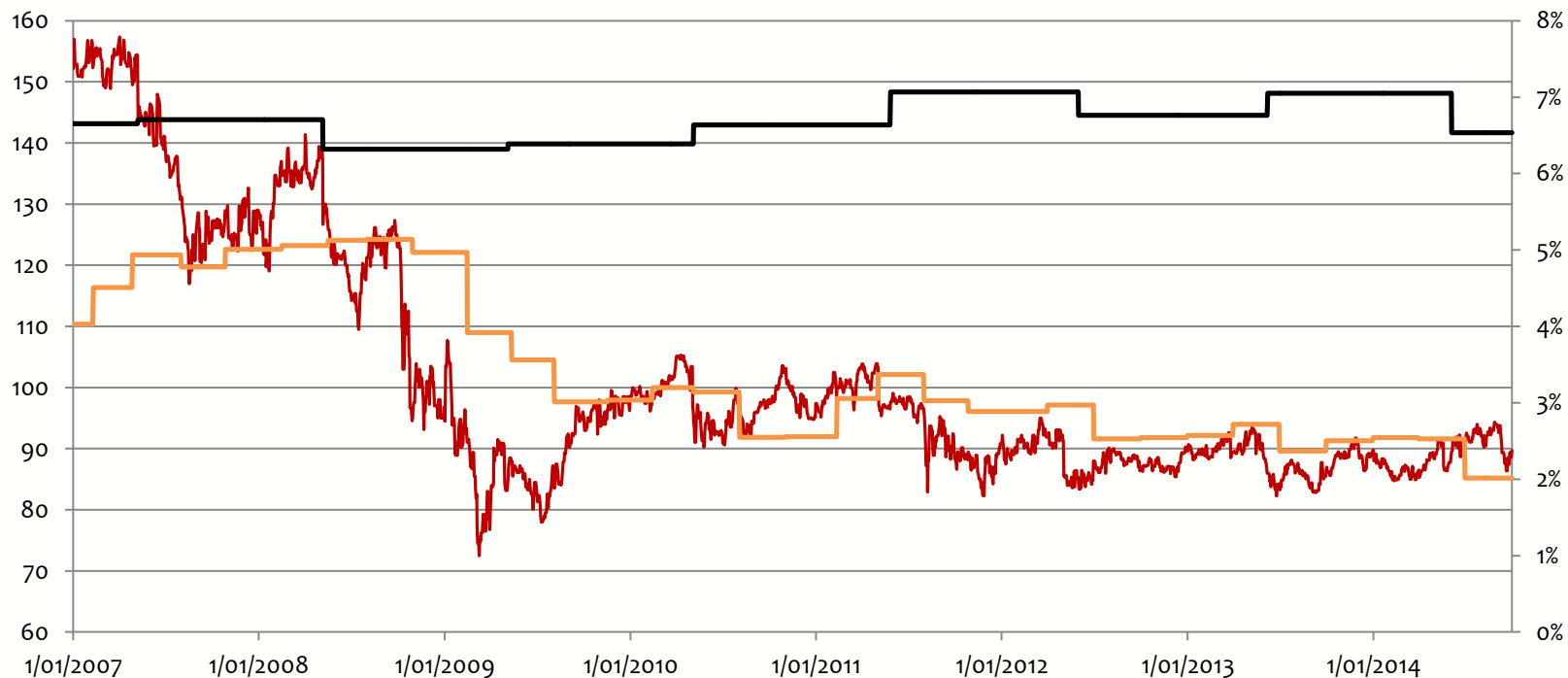
- Distribué pour l'exercice 2013 (payé en juin 2014): € 6,00 par action ordinaire
- Prévu pour l'exercice 2014 (payable en juin 2015): € **5,50** par action ordinaire

Rendement total de l'action Cofinimmo*



* Hypothèse: réinvestissement des dividendes.

Rendement en dividende



Echelle de gauche: — COFB indice prix — COFB Valeur d'Actif Net (juste valeur)

Echelle de droite: — Rendement en dividende (dividende n / Valeur d'Actif Net n-1)



Nouveau régime SIR

Société Immobilière Réglementée

22.07.2014: **Application de la directive européenne AIFM en Belgique**, y compris aux Sicafis

16.07.2014: **Création du nouveau régime SIR**

- Largement calqué sur le régime Sicafi actuel:
 - Endettement limité à 65% du total des actifs;
 - Evaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants;
 - Diversification du risque: max. 20% du patrimoine dans un ensemble immobilier;
 - Exonération de l'Impôt des Sociétés si distribution de min. 80% du résultat net;
 - Précompte mobilier libératoire de 25% sur les dividendes.

- Entités à finalité commerciale, et non plus fonds d'investissement.

26.08.2014: **Approbation de la FSMA**

22.10.2014: **Approbation des actionnaires de Cofinimmo** lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire

Disclaimer

This presentation is directed to financial analysts and institutional investors and is not to be considered as an incentive to invest or as an offer to acquire Cofinimmo shares.

The information herein is extracted from Cofinimmo annual and half-yearly reports and press releases but does not reproduce the whole content of these documents. Only the French annual and half-yearly reports and press releases form legal evidence.

