



## Présentation de Cofinimmo

Bruxelles, 19 novembre 2013

par Marc Hellemans, Directeur Financier



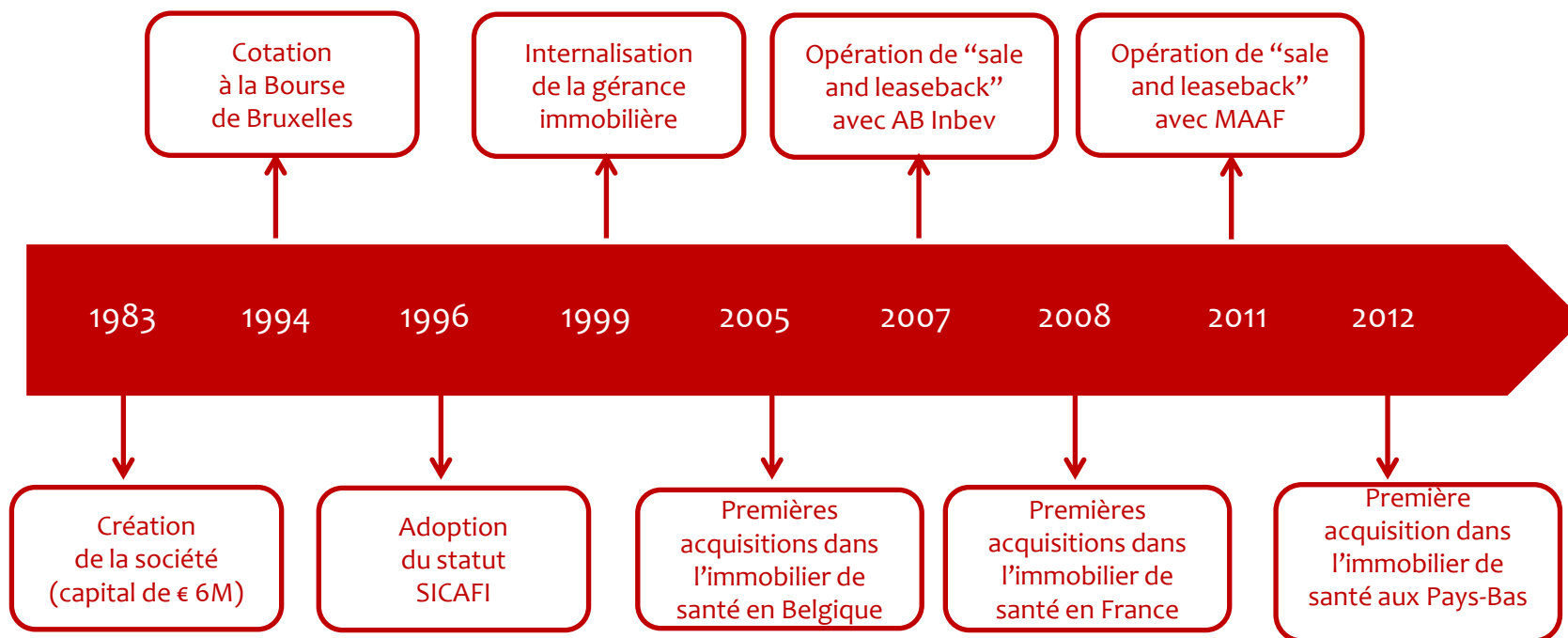
# Cofinimmo en quelques mots

- **Première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location**, exposée:
  - au marché des **bureaux** à Bruxelles,
  - à l'**immobilier de santé** en Belgique, en France et aux Pays-Bas,
  - aux **réseaux immobiliers de distribution** en Belgique, en France et aux Pays-Bas,
  - aux **Partenariats Public-Privé** en Belgique.
- **Juste valeur du portefeuille global** au 30.09.2013: € 3,3 milliards
- **Gestion immobilière interne**: 110 employés
- Statut **SICAFI** en Belgique, **SIIC** en France et **FBI** aux Pays-Bas
- Incluse dans les **indices boursiers BEL20, Euronext 150, EPRA Europe**
- **Capitalisation boursière totale** au 30.09.2013: € 1,5 milliard





# 30 ans d'expérience dans l'immobilier





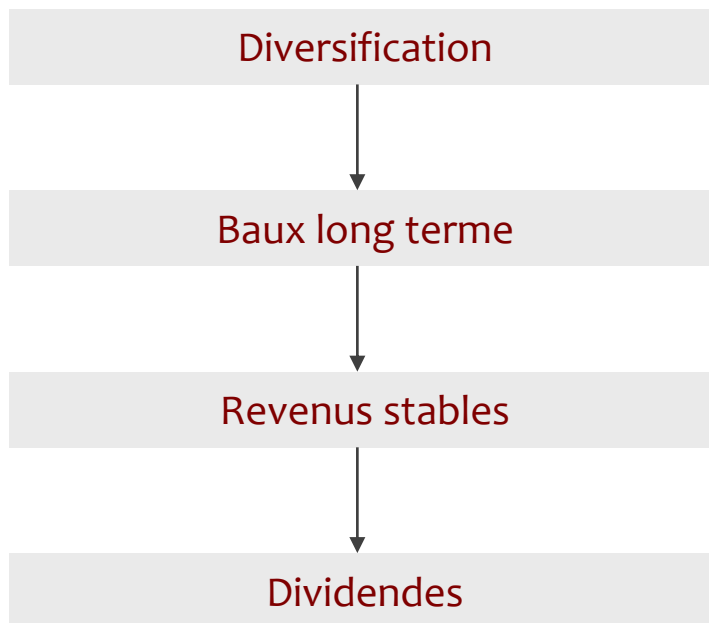
# Qu'est-ce qu'une SICAFI?

- **Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière**
- **Objectif:** promouvoir le placement collectif en immobilier
- Sous surveillance de la **FSMA** (Financial Services & Markets Authority)
- **Réglementation spécifique:**
  - Cotation boursière;
  - Endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché;
  - Comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché, sans pratiquer d'amortissement: évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants;
  - Diversification du risque: 20% maximum du patrimoine dans un ensemble immobilier;
  - Exonération de l'Impôt des Sociétés pour autant que les résultats soient distribués à concurrence de 80%;
  - Précompte mobilier libératoire de 25% retenu lors du paiement du dividende.
- **Régimes équivalents à l'étranger:**
  - SIIC (Société Investissement en Immobilier Cotée) en France;
  - FBI (Fiscale Beleggingsinstelling) aux Pays-Bas.



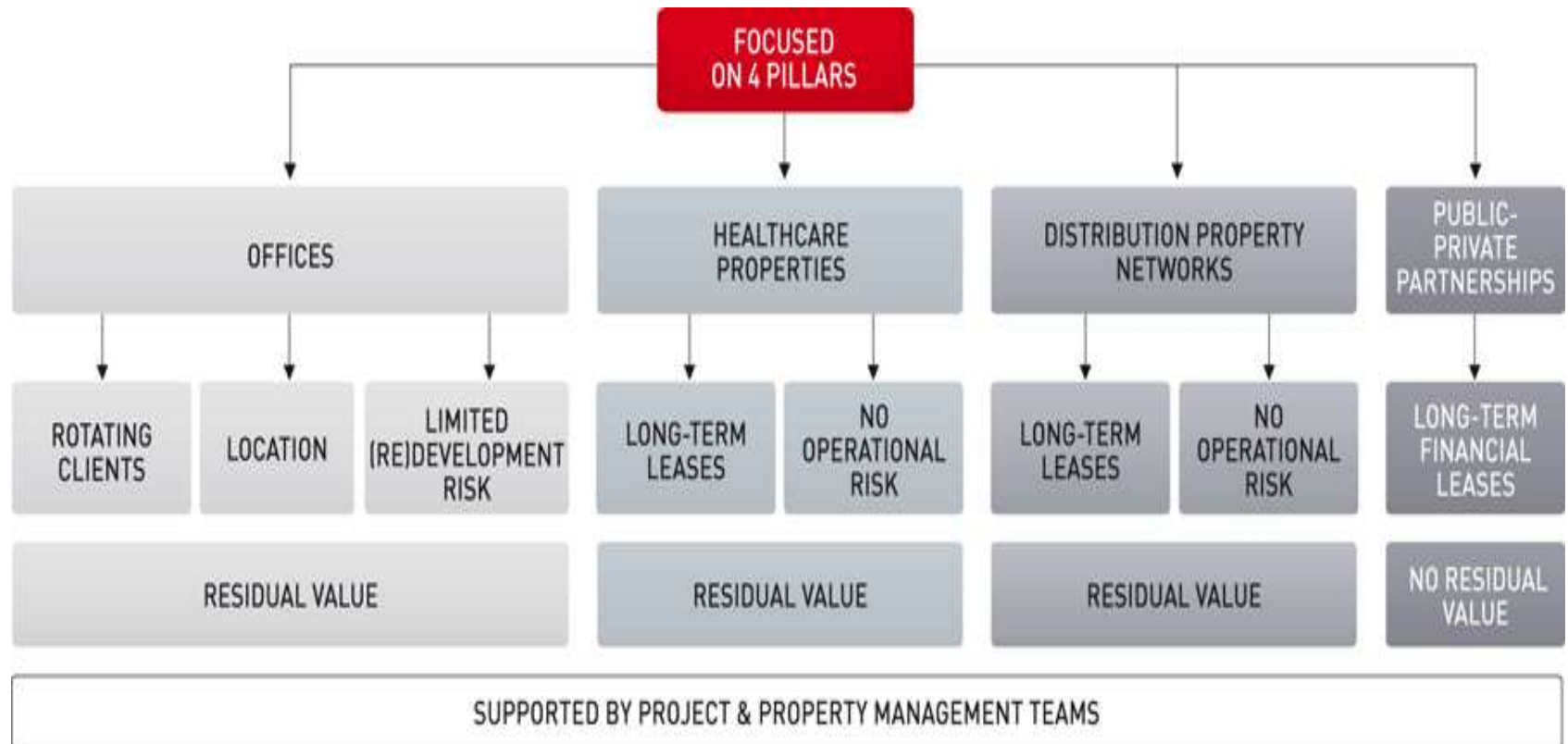
# Notre mission

## Transformer des loyers en dividende





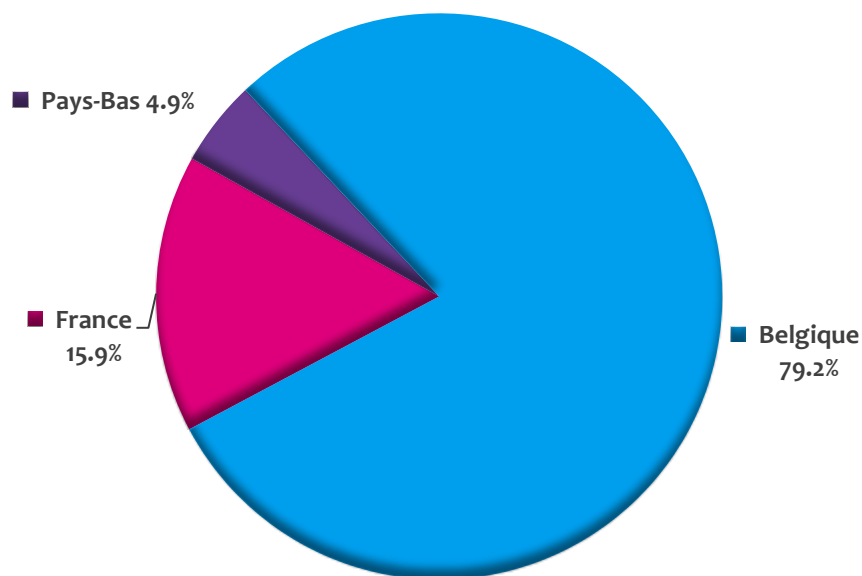
# Stratégie d'investissement



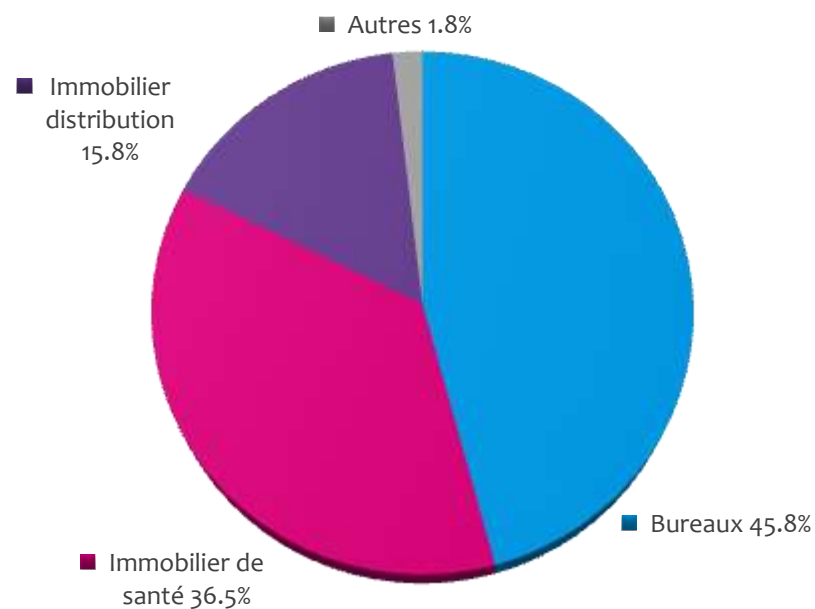


# Répartition des actifs par pays et par segment

Répartition du portefeuille par pays  
au 30.09.2013 (en juste valeur)



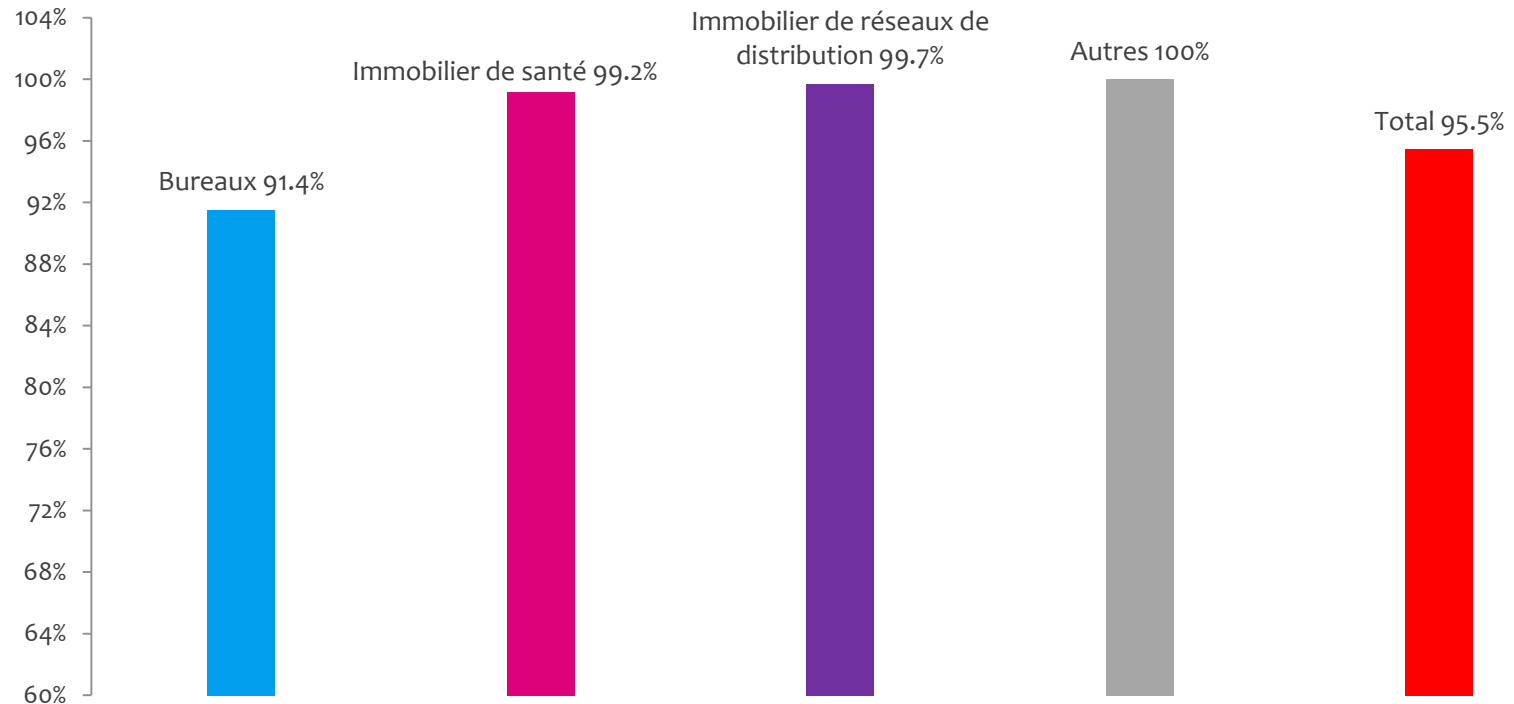
Répartition du portefeuille par segment  
au 30.09.2013 (en juste valeur)





# Taux d'occupation et durée résiduelle des baux

- **Taux d'occupation du portefeuille global** au 30.09.2013: 95,45%
- **Durée résiduelle des baux** (jusqu'à la première option de résiliation par le locataire) au 30.09.2013: 11,8 ans



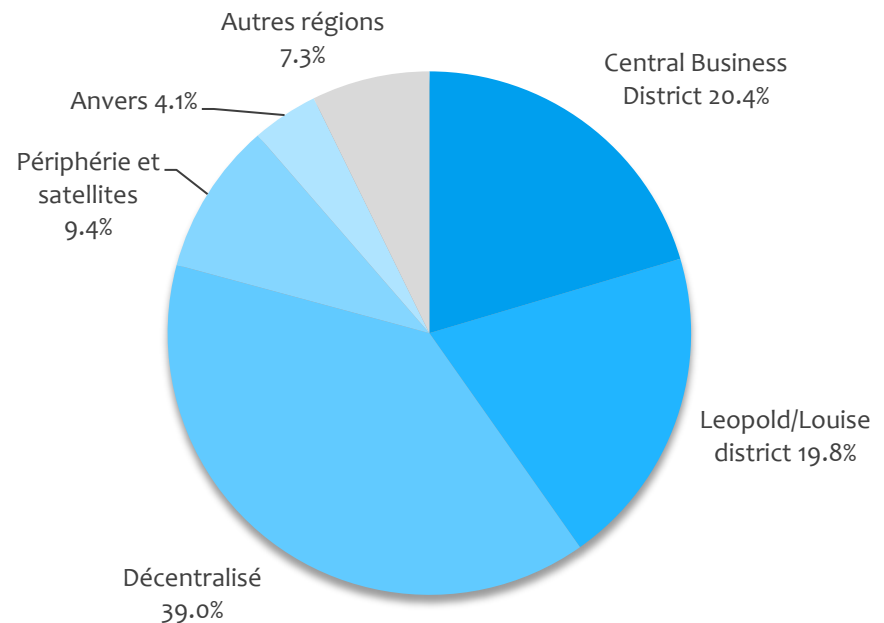




# Bureaux (1)

- Au 30.09.2013:
  - **Nombre d'immeubles** de bureaux en portefeuille: 87
  - **Superficie** du portefeuille de bureaux: 786 066m<sup>2</sup>
  - **Juste valeur** du portefeuille de bureaux : € 1 529 millions
  - **Durée résiduelle moyenne** des baux: 7 ans
- **Gestion opérationnelle et commerciale active en interne**
- **Politique active d'arbitrage** (acquisitions/cessions)

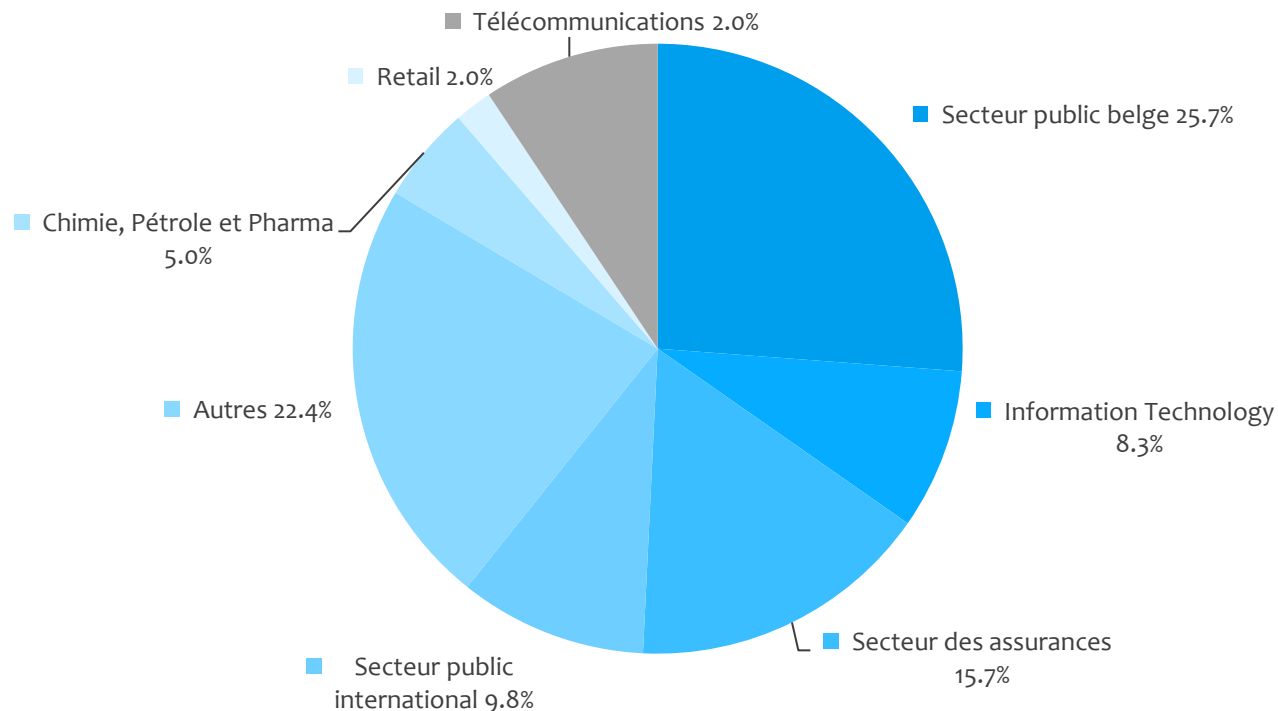
## Répartition géographique du portefeuille de bureaux au 30.09.2013 (en juste valeur)





## Bureaux (2)

- **Taux d'occupation** du portefeuille bureaux au 30.09.2013: 91,54%  
> vs. 89,20% sur le marché bruxellois des bureaux (source: CB Richard Ellis)
- **Principaux clients/locataires** (en loyers contractuels) au 30.09.2013:



> 36% des loyers contractuels totaux du portefeuille de bureaux proviennent de locataires appartenant au secteur public belge ou international



## Bureaux (3)

Reconversion de 2 immeubles de bureaux en immeubles à appartements.



### **Livingstone 1** (17 000m<sup>2</sup>)

- Reconversion en 122 appartements;
- Octroi du permis: juillet 2012;
- Début de la commercialisation: juillet 2012;
- Début des travaux: janvier 2013;
- Fin des travaux: début 2014;
- Prix de vente des appartements : +/- € 3 500/m<sup>2</sup>.



### **Woluwe 34** (7 000m<sup>2</sup>)

- Reconversion en 69 appartements;
- Début de la commercialisation: octobre 2012 - 36% des surfaces ont d'ores et déjà été réservées;
- Début des travaux: dès l'obtention du permis;
- Fin des travaux: 2014;
- Prix de vente des appartements : +/- € 3 350/m<sup>2</sup>.



# Bureaux (4)



Omega Court - Bruxelles



Loi 56 - Bruxelles



Serenitas - Bruxelles



Meeus 23 - Bruxelles



Souverain 23-25 - Bruxelles

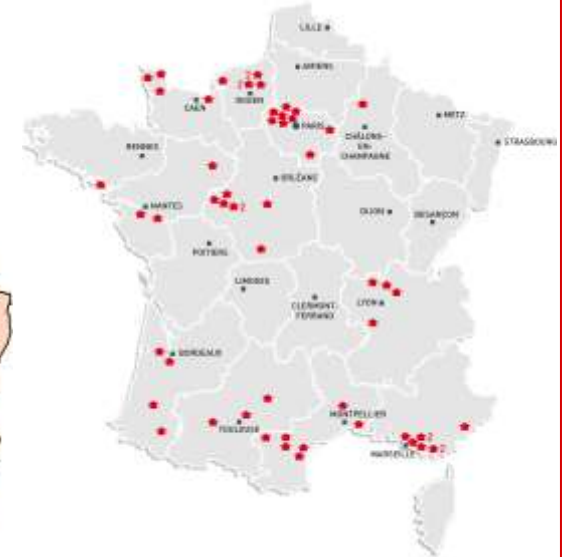


North Galaxy - Bruxelles



# Immobilier de santé (1)

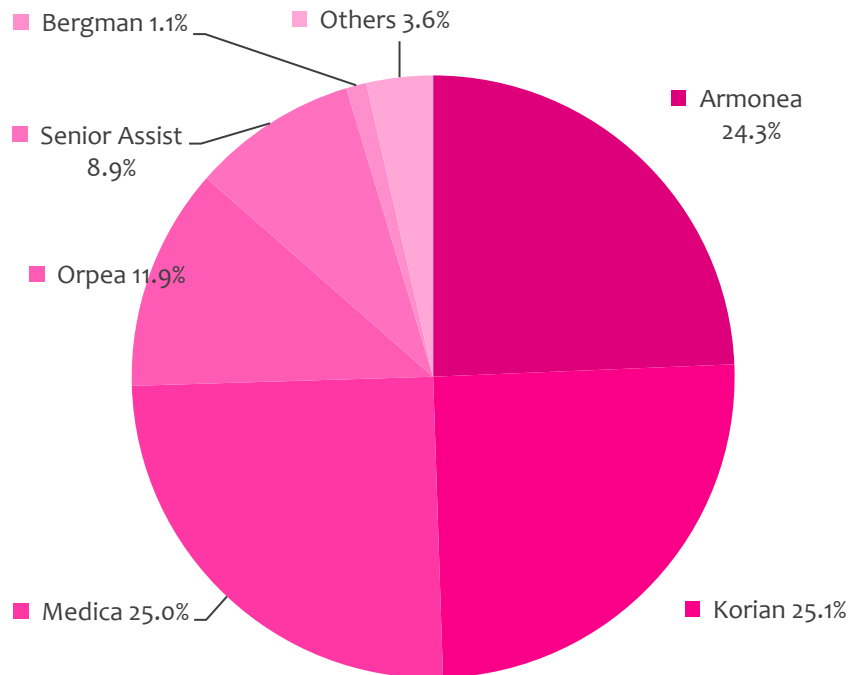
- Au 30.09.2013:
  - **Nombre d'actifs de santé** en portefeuille: 69 en Belgique, 57 en France et 1 aux Pays-Bas
  - **Nombre de lits:** 8 363 en Belgique, 4 745 en France et 40 aux Pays-Bas
  - **Juste valeur** du portefeuille d'immobilier de santé: € 1 218 253 millions
- **Barrières élevées à l'entrée** pour les concurrents du fait de quotas sur le nombre de lits autorisés par commune





## Immobilier de santé (2)

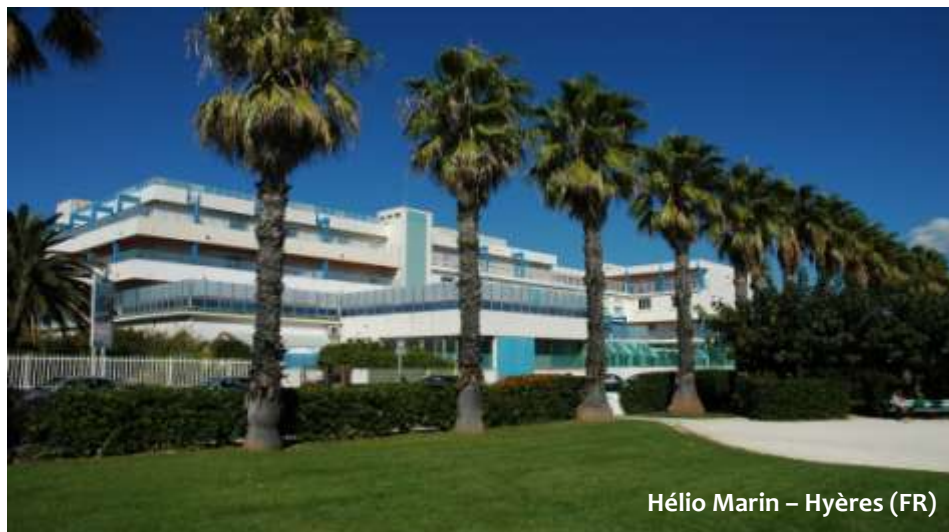
### Répartition du portefeuille d'actifs de santé par opérateur au 30.09.2013 (en loyers contractuels)



- Baux long terme:
  - 27 ans en Belgique,
  - 12 ans en France,
  - 15 ans aux Pays-Bas.
- Loyers fixes indexés annuellement
- Baux conclus avec un exploitant « Groupe »
- Solvabilité du locataire soutenue du fait de l'intervention importante de la Sécurité Sociale dans ses revenus: 50% en Belgique et jusque 30% en France
- Obligations de maintenance limitées



# Immobilier de santé (3)





# Réseaux immobiliers de distribution (1)

- Au 30.09.2013:
  - **Superficie** du portefeuille de réseaux immobiliers de distribution: 425 175m<sup>2</sup>
  - **Juste valeur** du portefeuille de réseaux immobiliers de distribution: € 528 millions
- **Caractéristiques des réseaux immobiliers de distribution:**
  - Opérations de “sale & lease back”;
  - Réseaux de distribution stratégiques pour l’activité du locataire;
  - Baux long terme;
  - Niveaux de loyer bas et prix d’acquisition au m<sup>2</sup> attractif;
  - Centre ville ou localisation à grande visibilité;
  - Large éventail d’usages alternatifs (résidentiel, commerces,... );
  - S’ils sont évacués, ces actifs attirent l’attention d’investisseurs locaux;
  - Granularité (petites unités individuelles): étalement du risque lié à la valeur résiduelle.





# Réseaux immobiliers de distribution (2)



## Pubstone:

- Fin 2007, acquisition d'un portefeuille de cafés de AB Inbev
- 819 cafés en Belgique et 245 cafés aux Pays-Bas
- 1 seul locataire: AB InBev - pas de relation directe avec les gérants des cafés
- Durée résiduelle des baux: 17,8 ans
- Loyer fixe, indexé annuellement

## Cofinimur I:

- Fin 2011, acquisition d'un portefeuille d'agences d'assurance du Groupe MAAF
- 263 agences d'assurance, 15 immeubles de bureaux et 3 immeubles à usage mixte, tous situés en France
- 1 seul locataire: MAAF Assurances SA
- Durée résiduelle des baux: 8,8 ans
- Loyer fixe, indexé annuellement





# Réseaux immobiliers de distribution (3)



Verviers (B)



Antwerp (B)



Rotterdam (NL)



Montluçon (F)



Douai (F)



# Partenariats Public-Privé (1)

Dans un contexte de croissance démographique, besoin croissant **d'actifs construits sur mesure pour les autorités publiques:**

- commissariats de police, prisons,
- écoles, logements pour étudiants,
- maisons de repos publiques,...

Ces projets prennent souvent la forme de **Partenariats Public-Privé:**

- Baux à très long terme avec les autorités publiques – pas de valeurs résiduelles;
- Obligation de maintenance à long terme;
- Appels d'offre;
- Financement: banques et compagnies d'assurance.





## Partenariats Public-Privé (2)

### Partenariats Public-Privé de Cofinimmo:

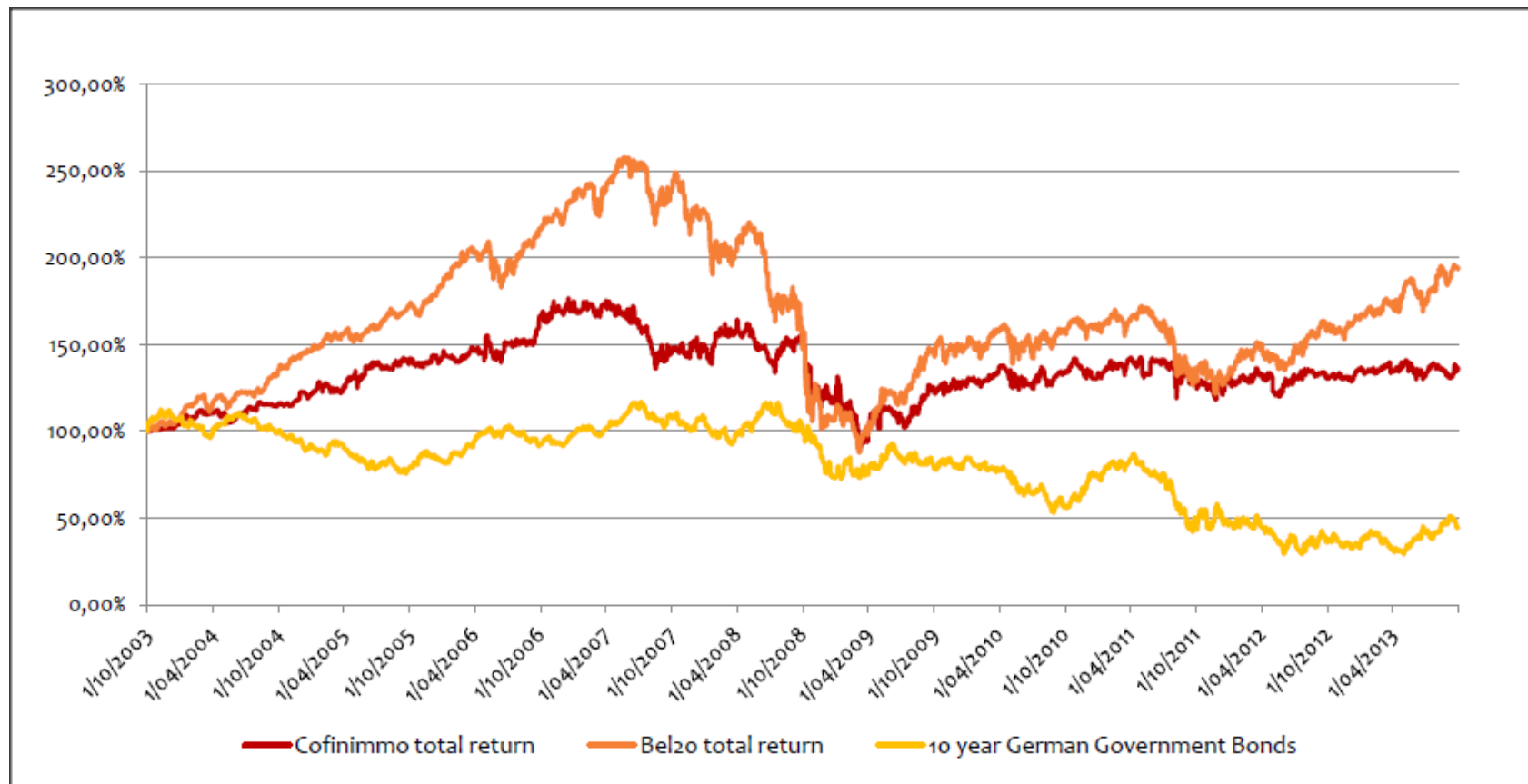
- **5 en exploitation:**
  - Palais de Justice d'Anvers;
  - Caserne de pompiers d'Anvers;
  - Commissariat de police de HEKLA;
  - Commissariat de police de Dendermonde;
  - Logements pour étudiants à Bruxelles;
- **1 en construction:**
  - Prison à Leuze-en-Hainaut.





# Performance boursière

Performance boursière 31.12.2002 – 28.02.2013:





# Rendement en dividende

Dividende 2012, payable en mai 2013:

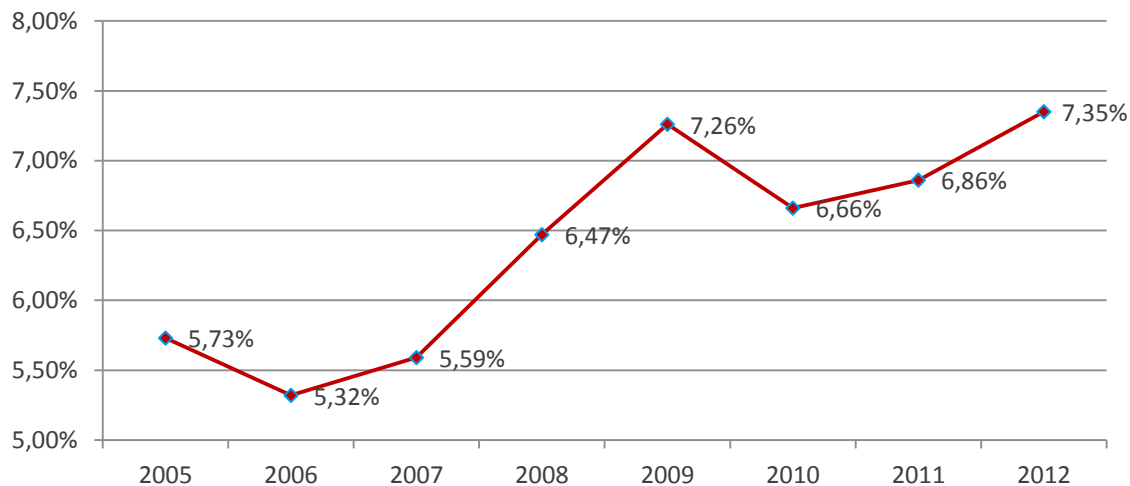
- € 6,50 brut (€ 4,88 net) par action ordinaire;
- € 6,37 brut (€ 4,78 net) par action privilégiée.

Dividende 2013, payable en mai 2014:

- € 6,00 brut (€ 4,50 net) par action ordinaire;
- € 6,37 (€ 4,78 net) par action privilégiée.



**Rendement en dividende 2005 – 2012:**





# Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

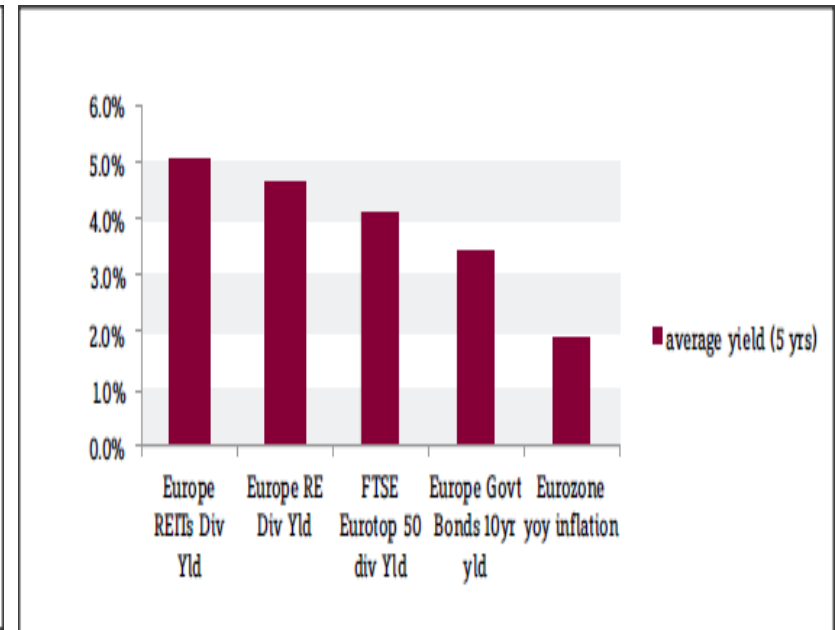
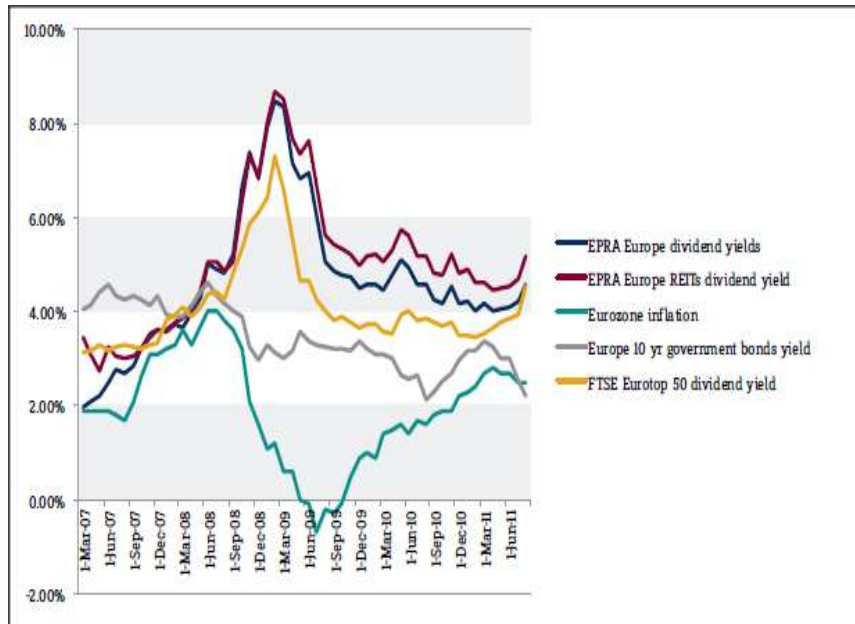
- Possibilité d'investir dans l'immobilier même avec un capital limité
- Frais de transaction limités
- Accès à un patrimoine immobilier vs. 1 ou quelques actifs seulement
- Investissement plus liquide qu'un investissement direct en immobilier
- Meilleure répartition du risque
- Gestion immobilière professionnelle





# Pourquoi investir dans une SICAFI?

- Entre 2007 et 2011, les REITs EU ont généré un dividende moyen de 5,1%, vs. :
  - general equities: 4,1%;
  - obligations d'Etat: 3,3%;
  - inflation annuelle moyenne dans la zone EU: 2,0%.
- Les REITs ont tendance à distribuer des dividendes plus importants que les non REITs de par l'obligation légale qu'elles ont de distribuer la grande majorité de leurs revenus à leurs actionnaires.



Source: EPRA





# Pourquoi investir dans Cofinimmo?

1. Rendement en dividende élevé
2. Profil défensif
3. Cash flows à long terme
4. Baux indexés
5. Taux d'occupation élevé
6. Equipe managériale expérimentée
7. Internalisation de la gestion immobilière
8. Portefeuille d'actifs diversifiés (bureaux, immobilier de santé, réseaux immobiliers de distribution, Partenariats Public-Privé)
9. Présence géographique diversifiée (Belgique, France et Pays-Bas)
10. Statut fiscal avantageux (Sicafi en Belgique, SIIC en France et FBI aux Pays-Bas) »



# Q & A





# Disclaimer

*together in real estate*

For more information contact:

Valerie Kibieta  
Investor Relations Manager  
Tel.: +32 2 373 60 36  
vkibieta@cofinimmo.be

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Chloé Dungalhoff  
Corporate Communications Manager  
Tel.: +32 2 777 08 77  
cdungalhoff@cofinimmo.be