

Cofinimmo: investir dans un portefeuille immobilier diversifié

Finance Day, 24.05.2014, Tour & Taxis

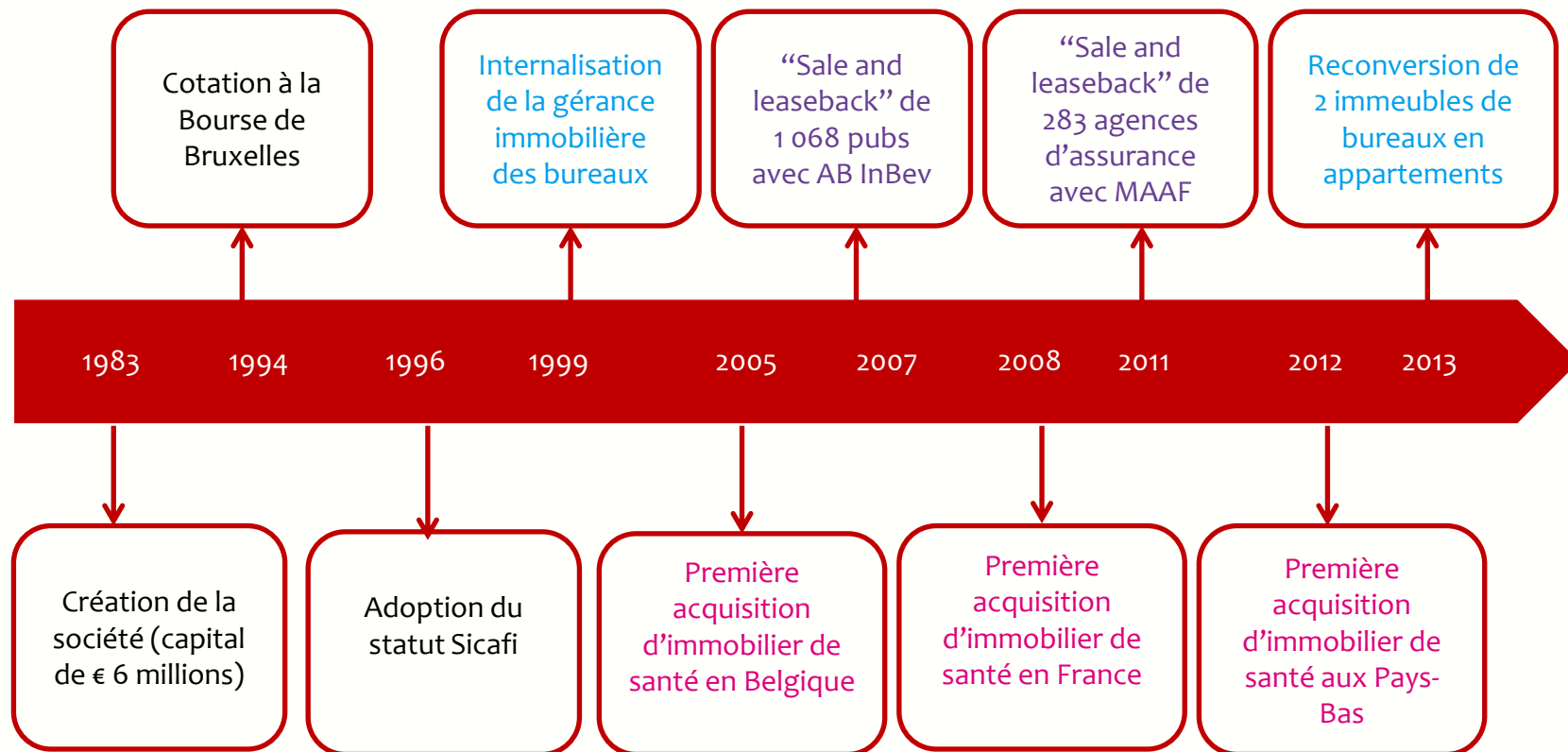




Cofinimmo en quelques mots

- Première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location, exposée:
 - au marché des **bureaux** en Belgique,
 - à l'**immobilier de santé** en Belgique, en France et aux Pays-Bas,
 - à l'immobilier de réseaux de distribution en Belgique, en France et aux Pays-Bas,
 - aux **Partenariats Public-Privé** en Belgique.
- Juste valeur du portefeuille global au 31.03.2014: € 3,4 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 31.03.2014: € 1,5 milliard

30 ans d'expérience en immobilier



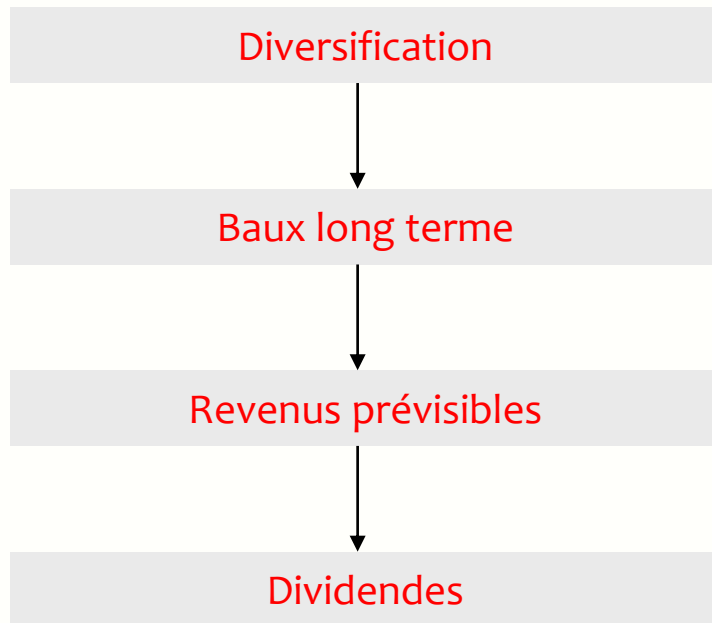


Qu'est-ce qu'une Sicafi?

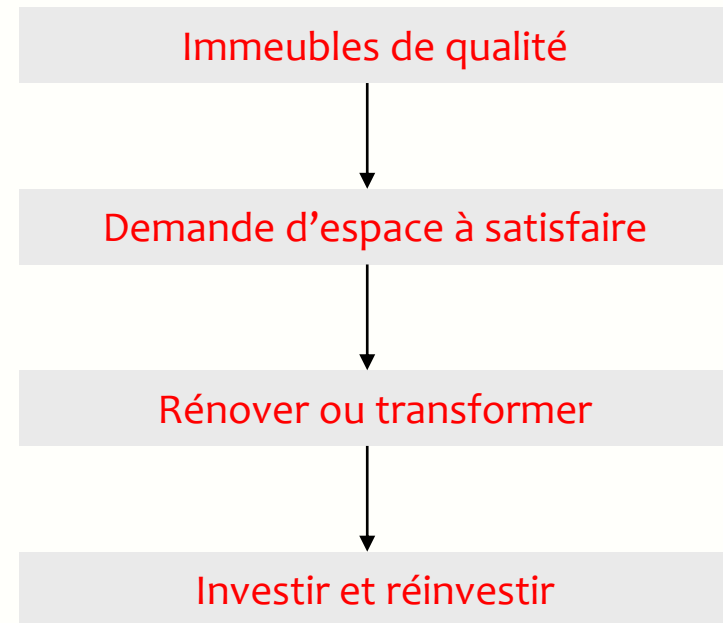
- **Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière**
- **Objectif:** promouvoir le placement collectif en immobilier
- Sous surveillance de la **FSMA** (Financial Services & Markets Authority)
- **Réglementation spécifique:**
 - Cotation boursière;
 - Endettement limité à 65% du total des actifs 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



Préserver le capital investi



Portefeuille équilibré et profil de risque modéré

1

Rotation d'actifs

Réduction du segment des bureaux à 40% du portefeuille

Reconversions en résidentiel

Rénovation du portefeuille de bureaux existant

2

Opportunités d'investissement

Investissements en immobilier de santé (marchés nouveaux et existants)

Nouveaux réseaux immobiliers de distribution

Bâtiments construits « sur mesure » pour les autorités publiques

3

Gestion active du bilan et optimisation des cash flows

Accès régulier au marché des capitaux

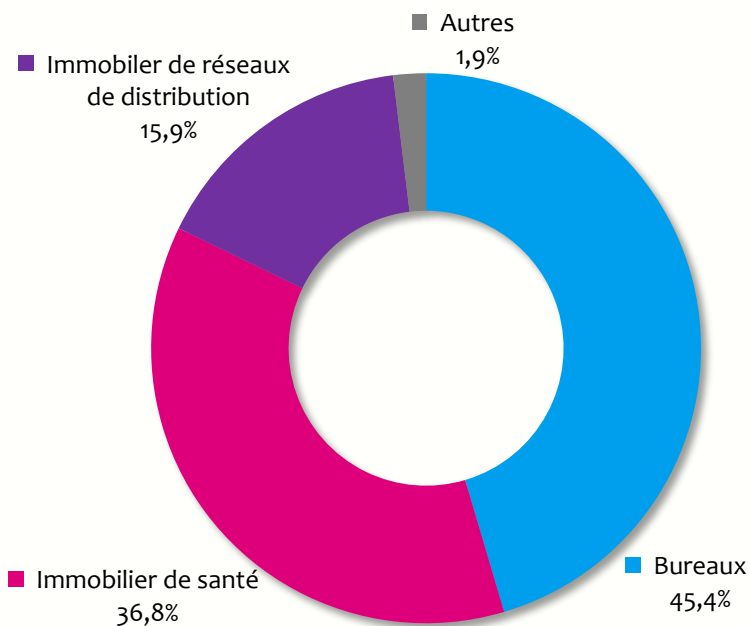
Financement d'investissements relatifs par endettement et par fonds propres

Objectif d'endettement < 50%

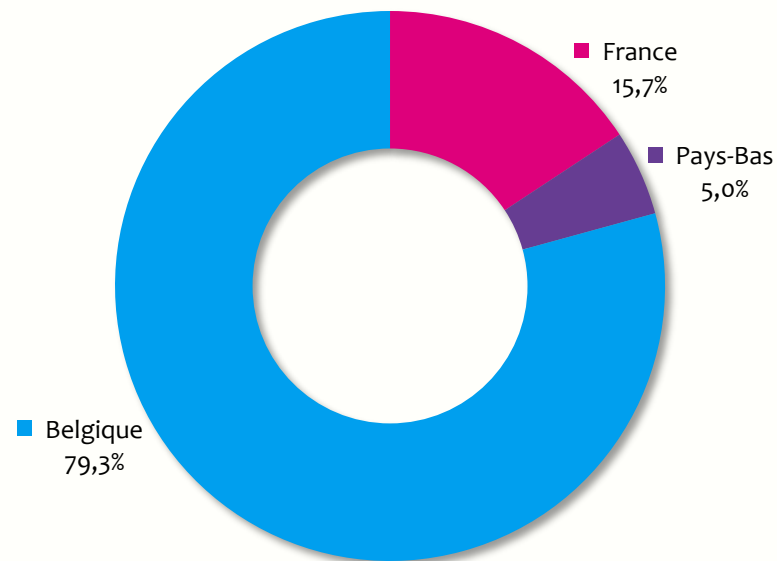
Répartition du portefeuille

Juste valeur du portefeuille immobilier au 31.03.2014: € 3 354,2 millions

Répartition du portefeuille par segment
au 31.03.2014*:



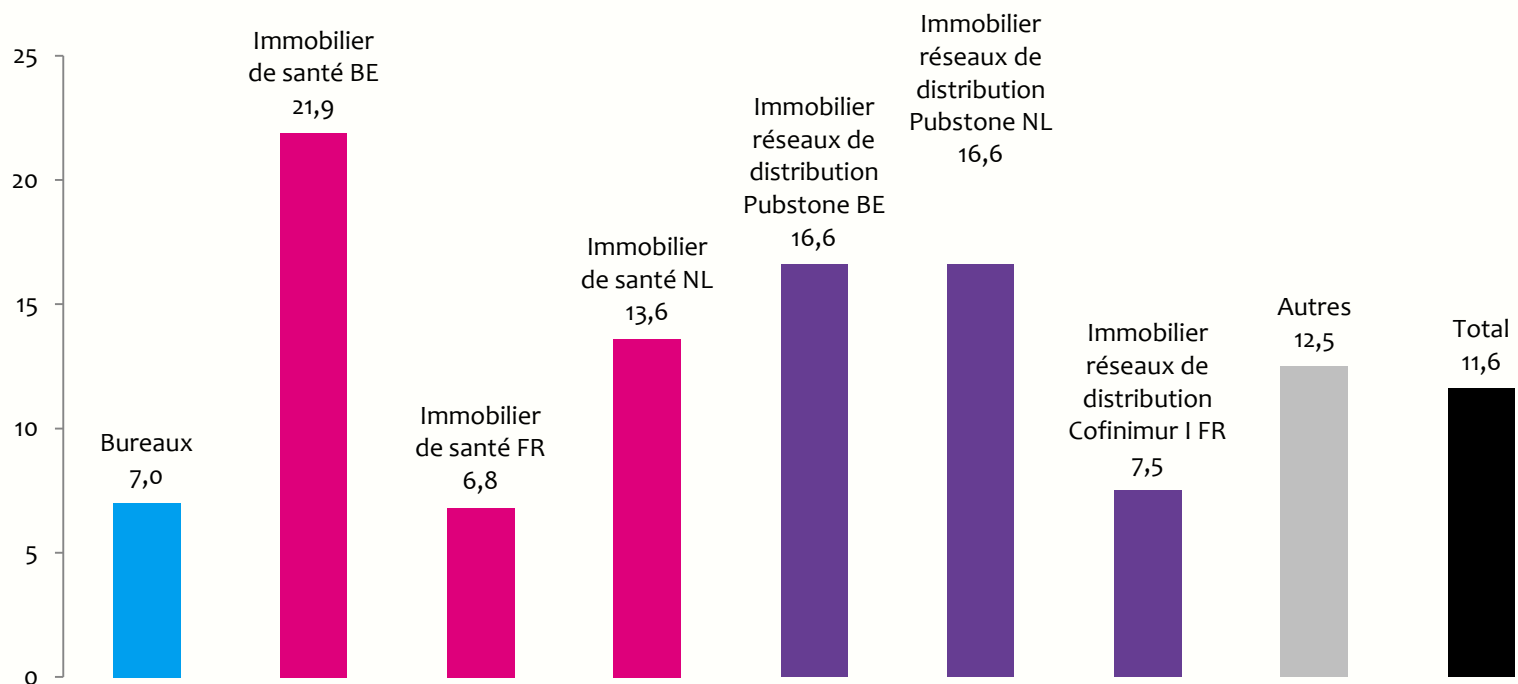
Répartition géographique du portefeuille
au 31.03.2014:



* Les bureaux ne représentent plus que 41,7% du portefeuille total suite à la vente de l'immeuble North Galaxy le 12.05.2014.

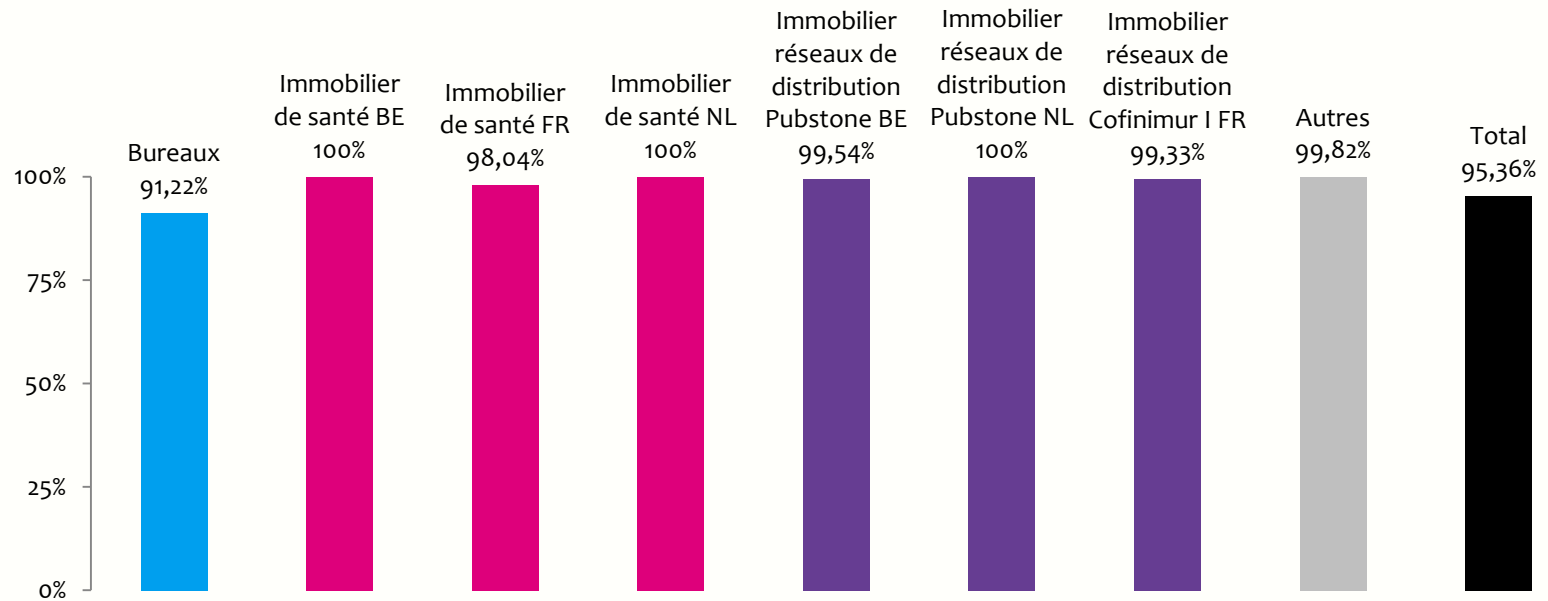
Durée résiduelle moyenne des baux

Durée résiduelle moyenne des baux au 31.03.2014: 11,6 ans



Taux d'occupation

Taux d'occupation au 31.03.2014: 95,36%





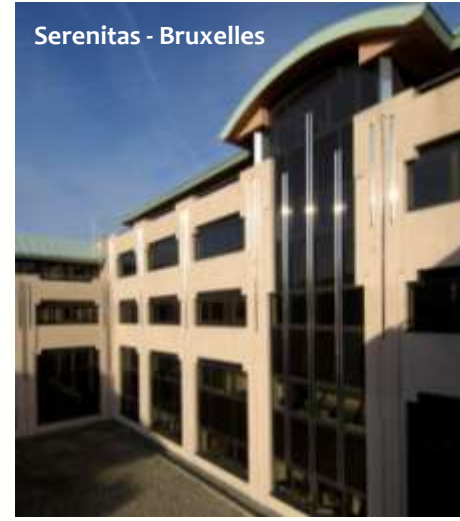
Bureaux



Omega Court - Bruxelles



Loi 56 - Bruxelles



Serenitas - Bruxelles



Meeus 23 - Bruxelles



Souverain 23-25 - Bruxelles



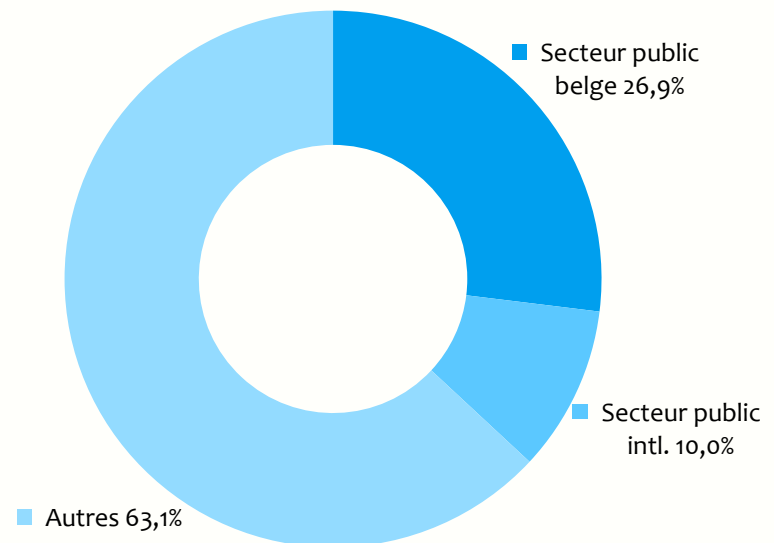
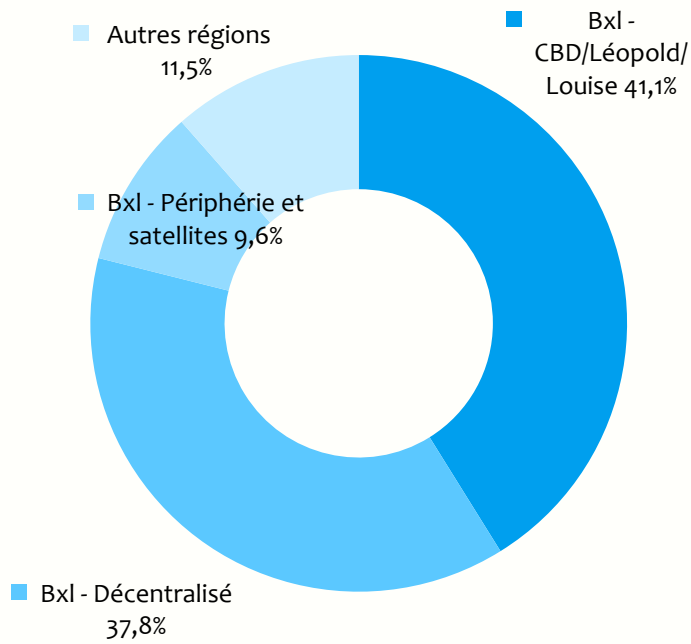
Auderghem 22-28 - Bruxelles



Portefeuille de bureaux au 31.03.2014

Caractéristiques principales:

- 41,1% du portefeuille de bureaux situés dans les quartiers CBD/Léopold/Louise
- 36,9% des locataires du portefeuille de bureaux appartiennent au secteur public, assurant des revenus locatifs stables
- Taux d'occupation du portefeuille de bureaux: 91,22%, supérieur à la moyenne sur le marché bruxellois des bureaux (89,5%, source: DTZ)





Projets de rénovation de bureaux

Livingstone II (17 000m²)

- Rénovation
- Permis d'urbanisme et d'environnement délivrés en Mai 2012
- Planning des travaux: Mars 2013 – Août 2014
- Budget: € 21 millions, TVA incl.
- Location à la Commission Européenne pour 15 ans à partir du 14.08.2014

Science 15-17 (20 000m²)

- Construction d'un nouvel immeuble avec 17 700m² de bureaux, 17 appartements et 200m² d'espaces commerciaux
- Permis délivrés en Mars 2014
- Durée estimée des travaux: 2 ans
- Budget: € 42 millions, TVA incl.





Projets de reconversion en appartements

Woluwe 34 (6 700 m²)

- Reconversion de bureaux en 69 appartements mis en vente
- Budget des travaux de reconversion: € 13 million (TVA excl.)
- Planning des travaux: Juillet 2013 - Janvier 2015
- Prix: €1 300/m² avant coûts de reconversion
- 80% des appartements vendus ou réservés
- Prix de la Région de Bruxelles Capitale: 'Reconversion en logement d'immeubles de bureaux inoccupés'

Livingstone I (17 000 m²)

- Reconversion de bureaux en 122 appartements mis en vente
- Entrepreneur Cordeel garantit un prix fixe sur la vente des appartements
- Prix obtenu: € 24 millions (€ 1 400/m²) avant coûts de reconversion
- Planning des travaux: Février 2013 - Janvier 2015
- 55% des appartements vendus ou réservés

Woluwe 34 - Bruxelles



Livingstone I - Bruxelles





Vente de l'immeuble North Galaxy

■ Détails de la transaction

- 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 à la valeur d'investissement de l'expert au 31.12.2013 et supérieur de 22% au prix d'acquisition (€ 390 millions en 2005)
- Perte comptable réalisée de € 25 millions, résultant principalement des droits d'enregistrement payés
- IRR de 15% en tenant compte du mode de financement de l'acquisition (vente des créances de loyer)

■ Conséquences

- Cofinimmo se rapproche de son objectif de ramener la part de bureaux dans son portefeuille à 40%: le segment des bureaux est maintenant à 41,7% (contre 45,6% au 31.12.2013).
- Réduction de l'endettement: prévision d'un ratio d'endettement à fin 2014 de 47,1% (contre 49,05% publié dans le Rapport Annuel 2013)
- Prévision inchangée d'un résultat net courant 2014 (hors impact IAS 39) de € 6,61 par action grâce à la restructuration du schéma de couverture de taux d'intérêts

Localisation: Quartier Nord de Bruxelles
Surface : 105 000m²
Année de construction: 2005
Locataire: Régie des Bâtiments
Occupant: SPF Finances
Fin de bail: 30.11.2031



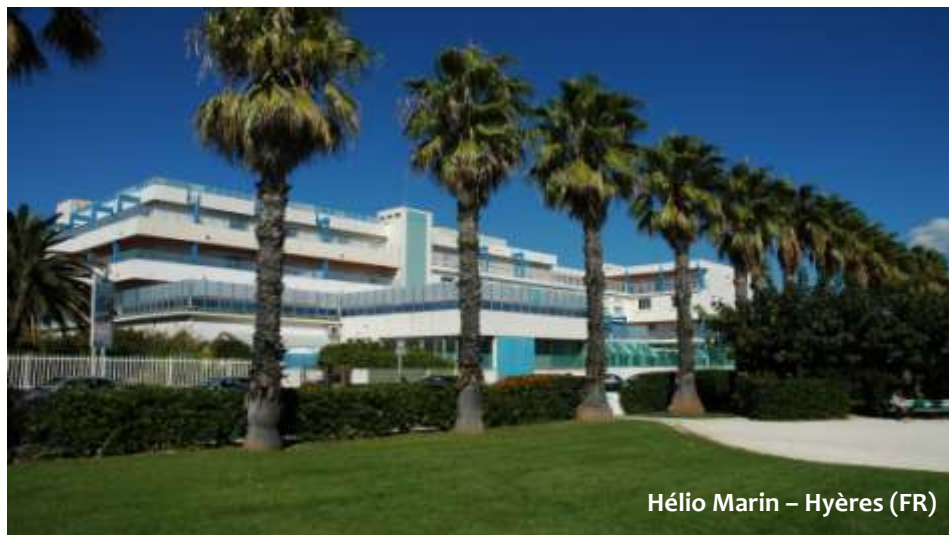
North Galaxy – Bruxelles (BE)



Immobilier de santé



La Goélette – Equeurdreville Haïneville (FR)



Hélio Marin – Hyères (FR)

La Cambre – Bruxelles (B)

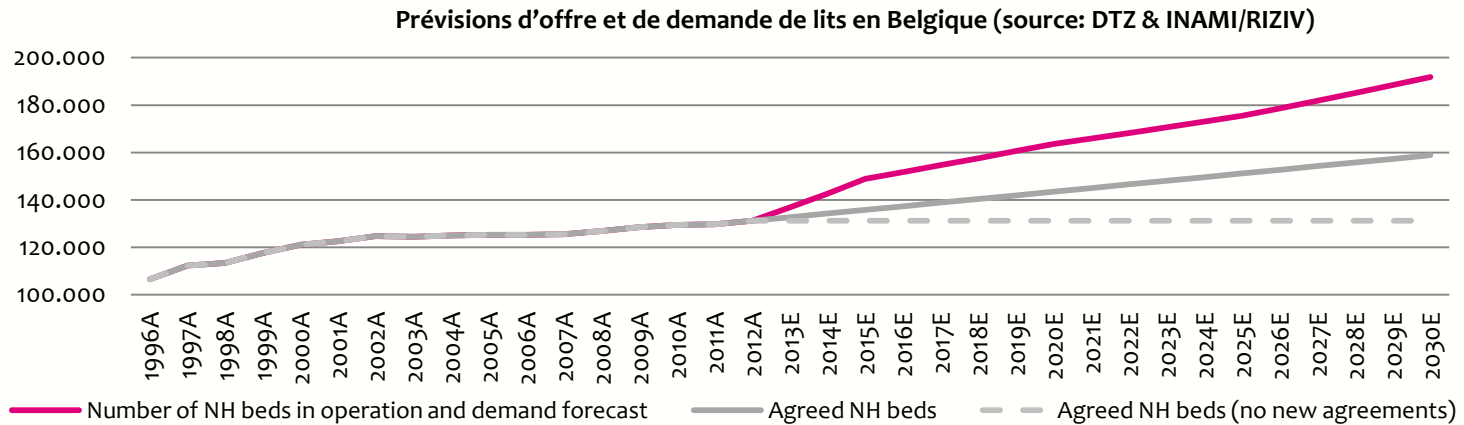


Prinsenpark – Genk (B)

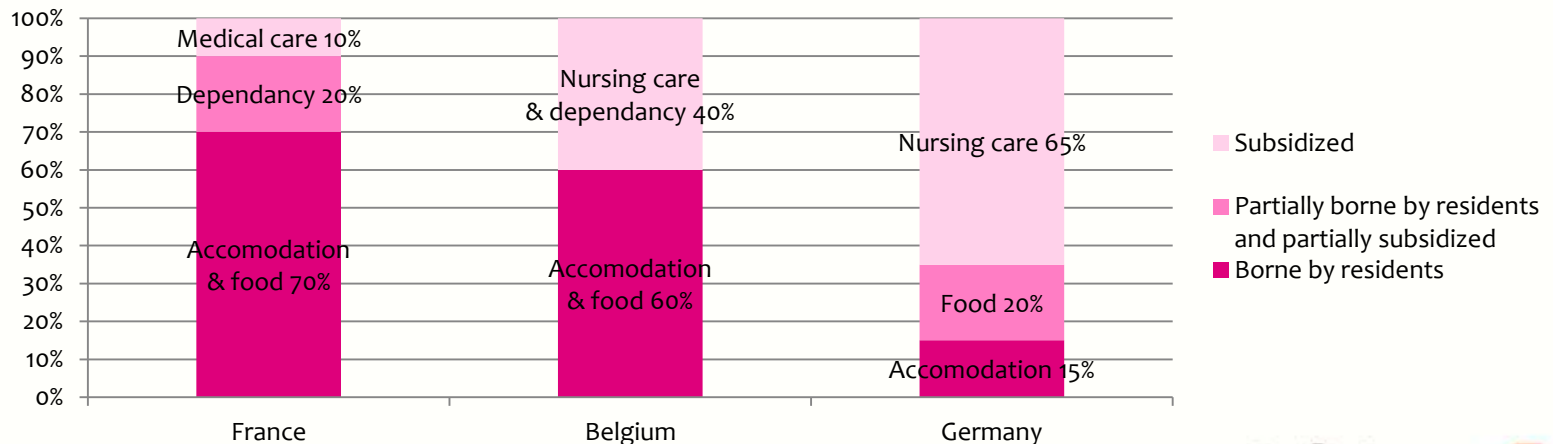


Le marché de la santé

Déficit de 36 000 lits en Belgique d'ici 2030:



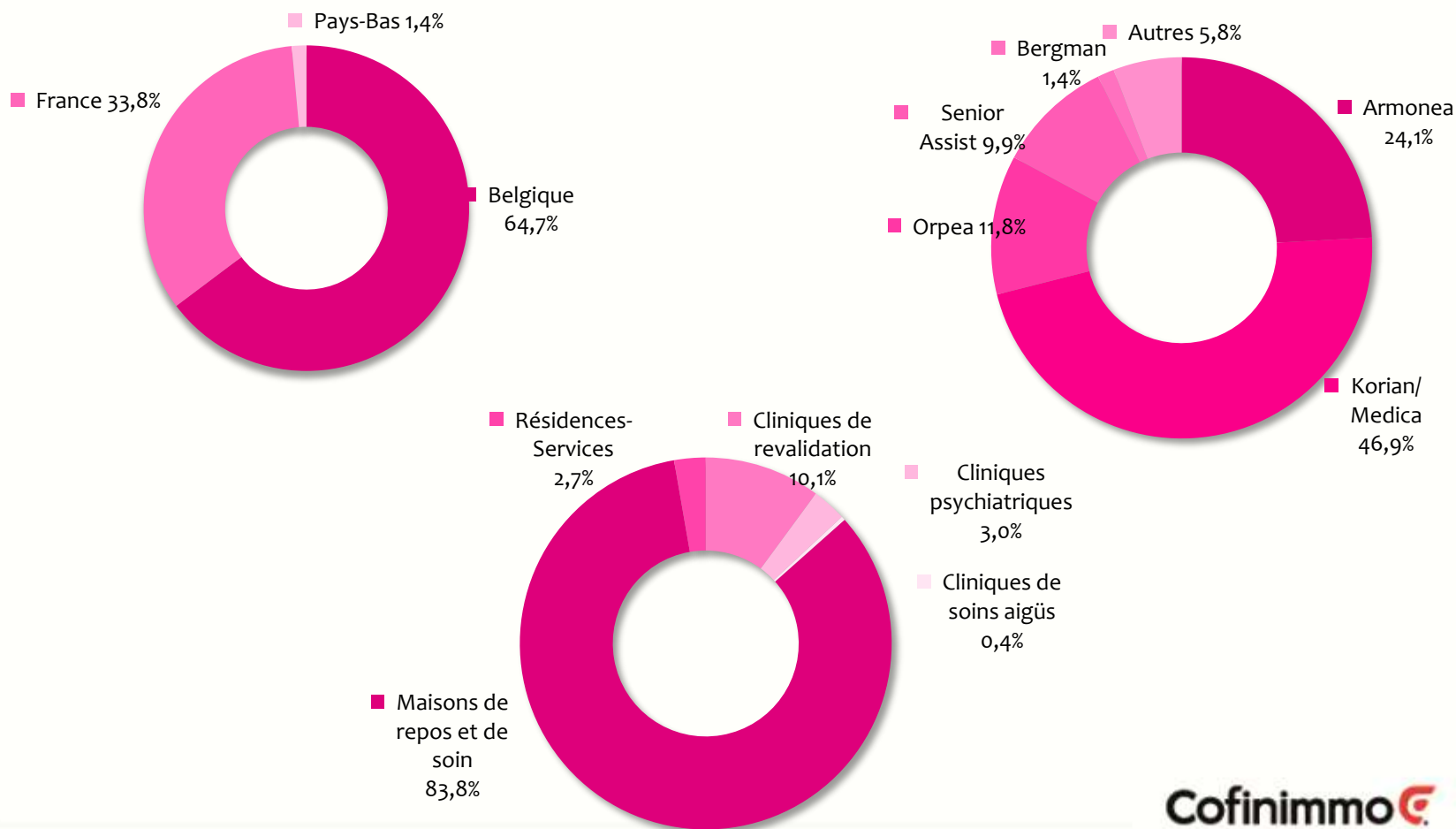
Répartition des coûts des opérateurs:



Portefeuille d'immobilier de santé au 31.03.2014

Atouts principaux:

- Diversification stratégique par opérateur, par localisation et par spécialité médicale
- Un portefeuille loué à 100% à des opérateurs de qualité avec des cash flows à long terme





Immobilier de réseaux de distribution



Verviers (B)



Anvers (B)



Rotterdam (NL)



Montluçon (F)



Douai (F)



Immobilier de réseaux de distribution



Pubstone:

- Fin 2007, acquisition d'un portefeuille de pubs (cafés/restaurants) à AB InBev
- 819 pubs en Belgique et 245 pubs aux Pays-Bas
- 1 seul locataire: AB InBev – pas de relation directe avec les exploitants des pubs
- Durée initiale du bail: 23 ans
- Loyer fixe, indexé annuellement

Cofinimur I:

- Fin 2011, acquisition d'un portefeuille d'agences d'assurance à MAAF
- 263 agences d'assurance, 15 immeubles de bureaux et 3 immeubles à usage mixte, tous situés en France
- 1 locataire: MAAF
- Durée initiale moyenne des baux: 9.7 ans
- Loyer fixe, indexé annuellement





Partenariats Public-Privé

Marché en expansion dû à la demande croissante de bâtiments construits “sur mesure” et de financement public:

- Commissariats de police, prisons,
- Ecoles, logements pour étudiants,
- Maison de repos et de soins publiques,...

Projets de taille importante qui prennent souvent la forme de Partenariats Public-Privé:

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



Portefeuille de PPP au 31.03.2014

Un portefeuille de PPP d'environ € 450 millions, composé de 6 bâtiments "sur mesure":

Palais de Justice - Anvers



Caserne de Pompiers - Anvers



Commissariat de Police - Dendermonde



Logements étudiants - Bruxelles

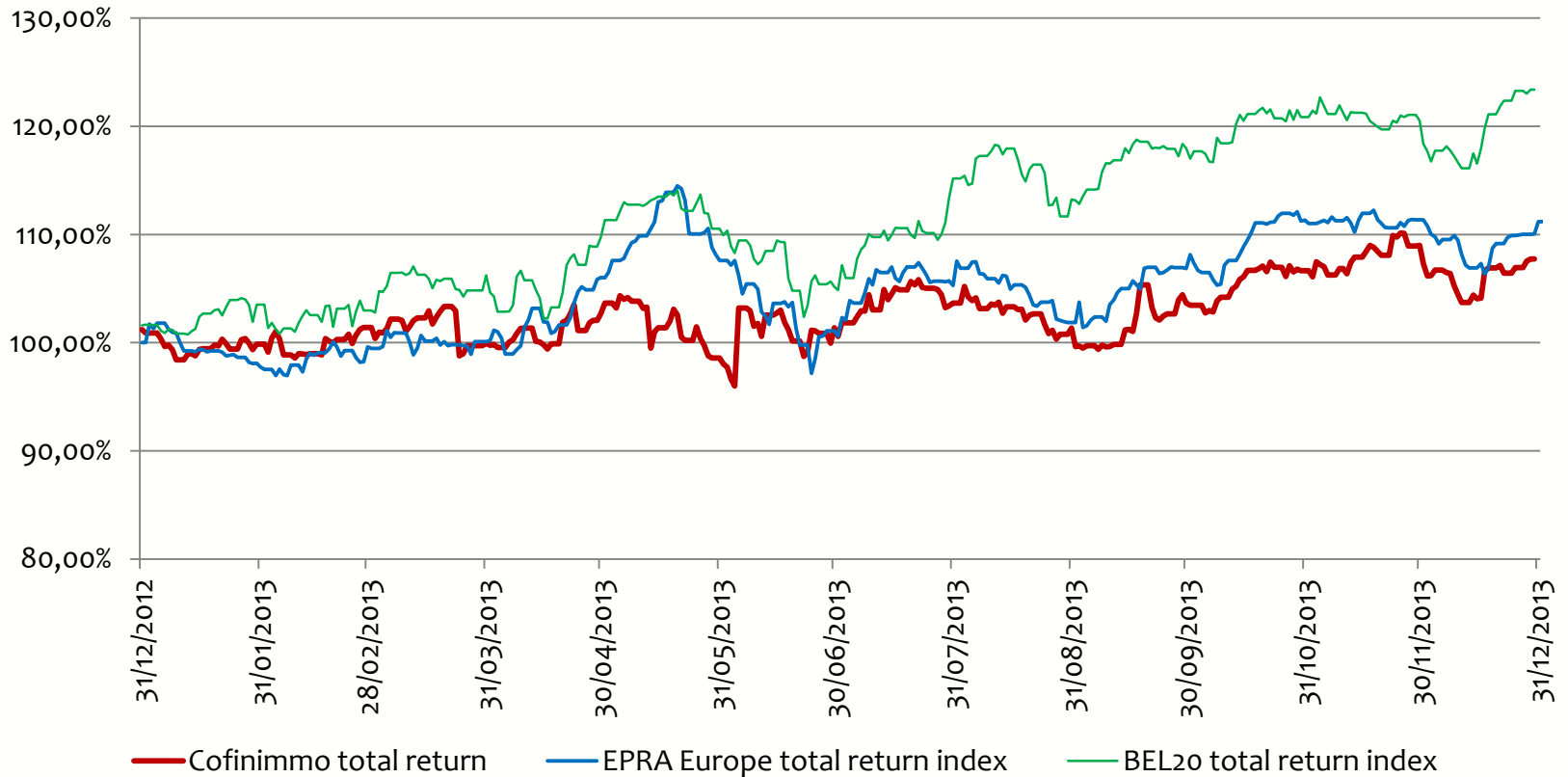
Commissariat de Police - HEKLA



Prison - Leuze-en-Hainaut

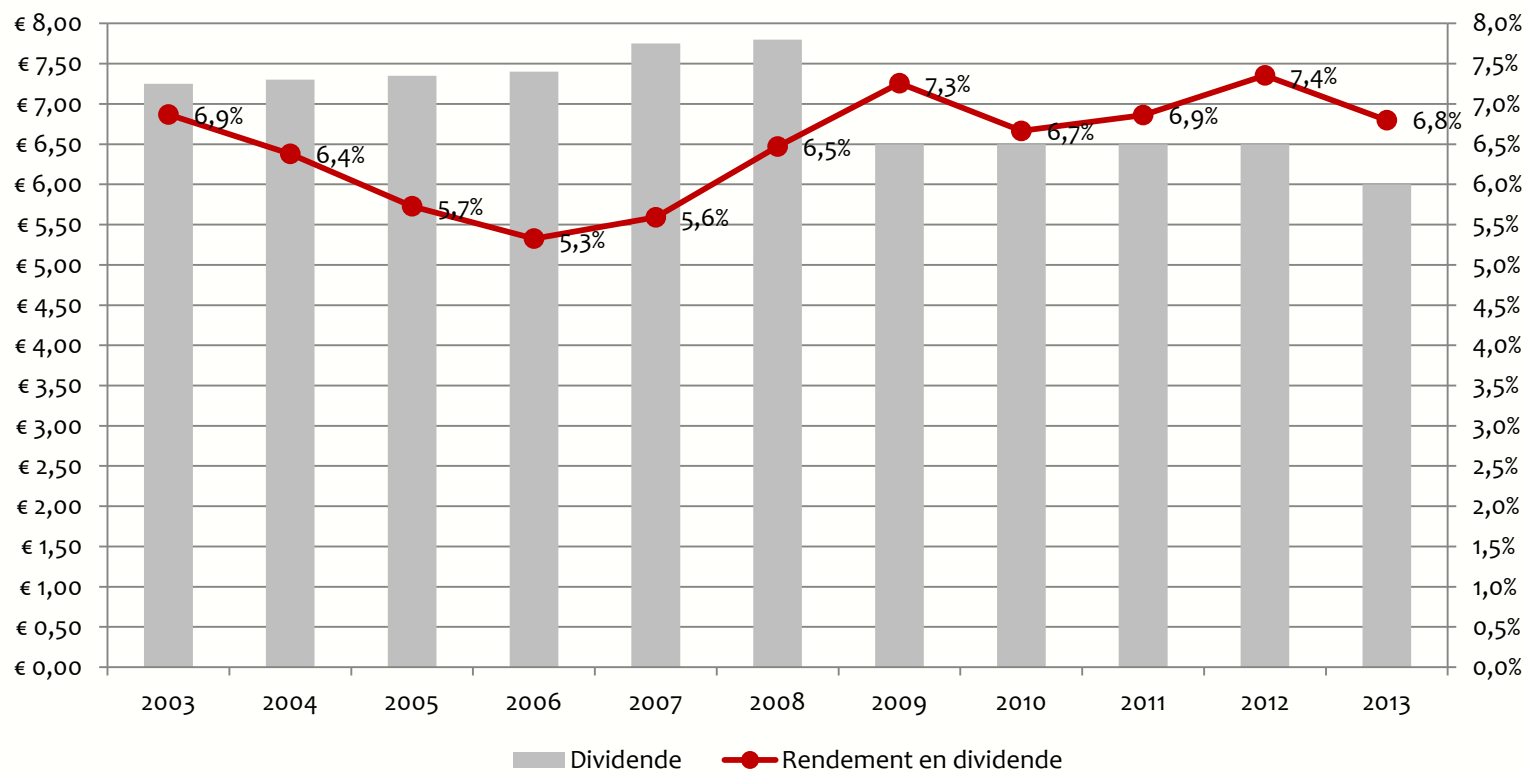
Performance boursière de l'action Cofinimmo

Rendement total de l'action COFB sur l'année 2013: +7,53%



Rendement en dividende

Dividende brut 2013, payable en juin 2014: € 6,00 par action ordinaire
Prévision de dividende brut 2014, payable en juin 2015: € 5,50 par action ordinaire



Q&A



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.

