

# Cofinimmo: investir dans un portefeuille immobilier diversifié

Présentation par Jean-Edouard Carbonnelle, CEO  
et Valérie Kibieta, Head of External Communication & Investor Relations

Cercle du Lac, 3 octobre 2014

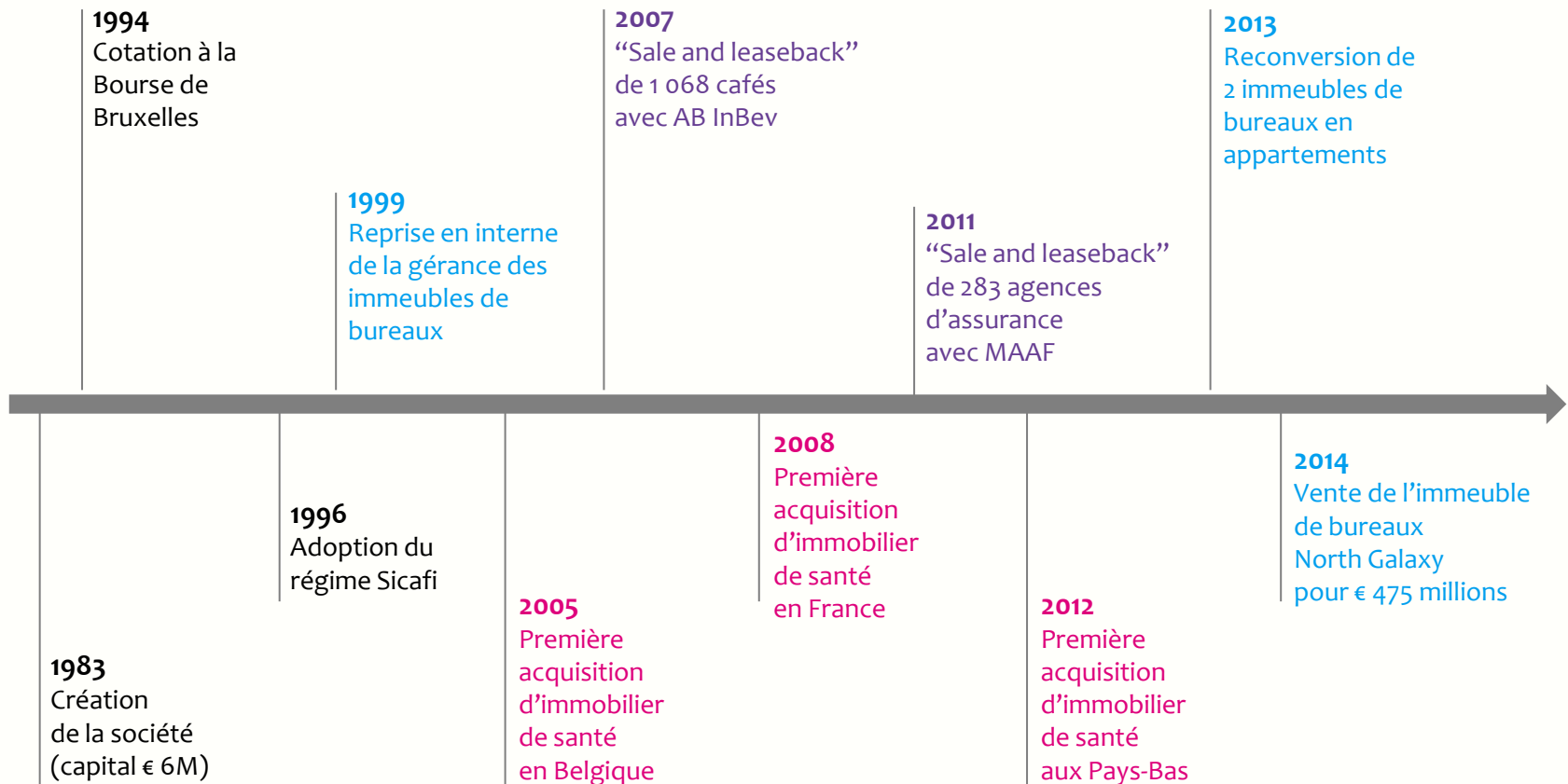




# Cofinimmo en quelques mots

- 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 30.06.2014: € 3,1 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 30.06.2014: € 1,5 milliard

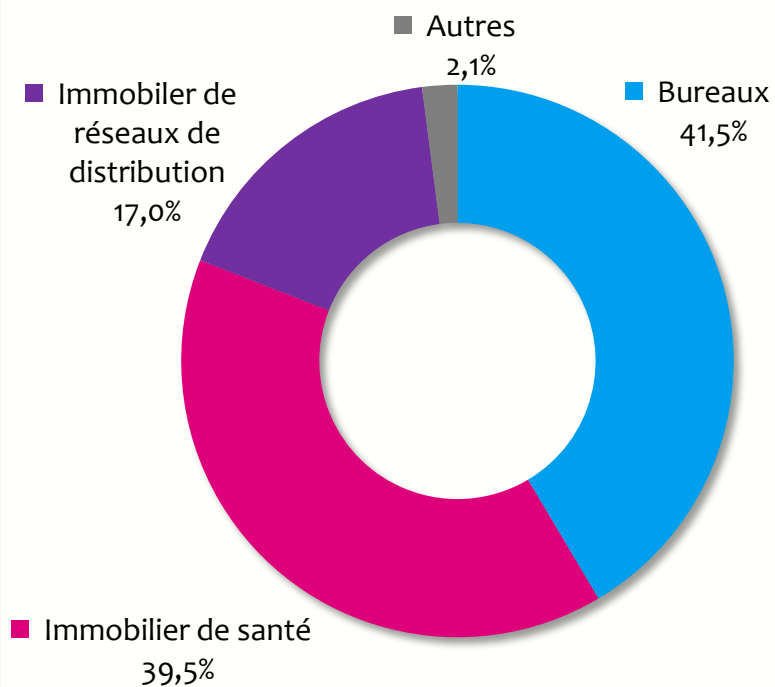
# 30 ans d'expérience en immobilier



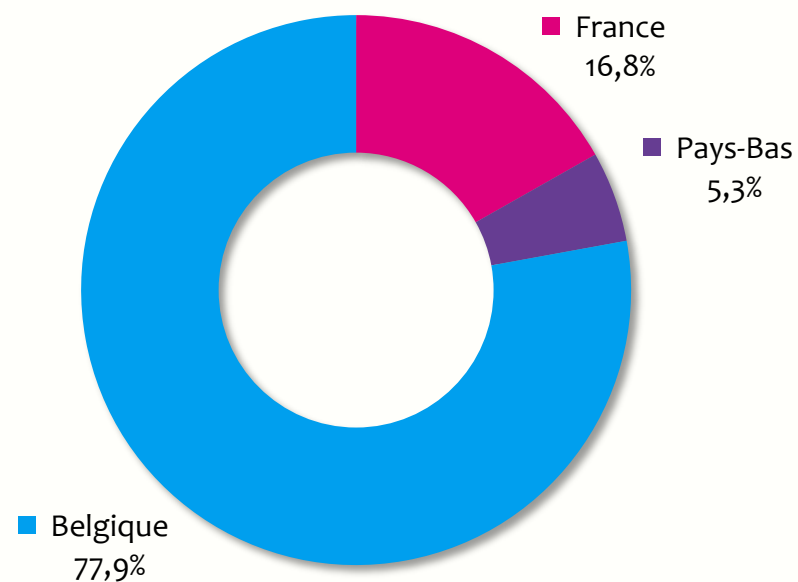
# Répartition du portefeuille

Juste valeur du portefeuille immobilier: € 3,1 milliards

Répartition du portefeuille par segment:

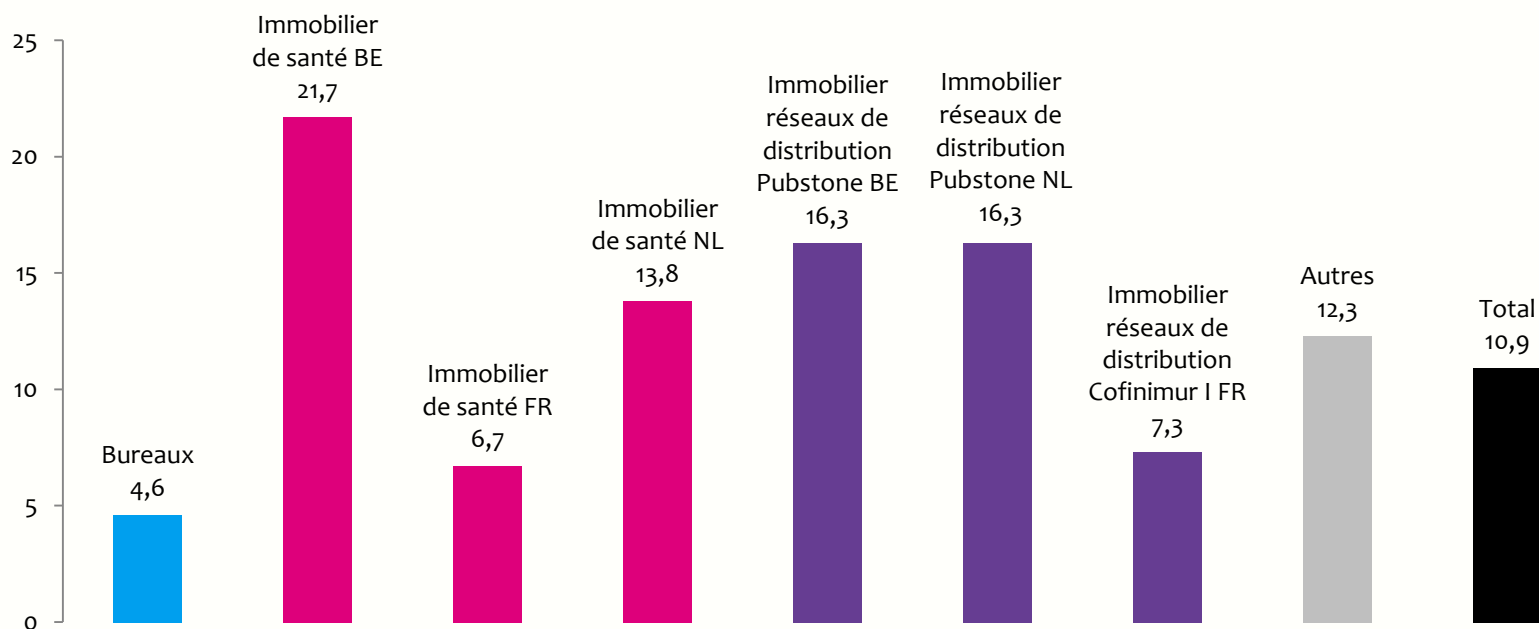


Répartition géographique du portefeuille:



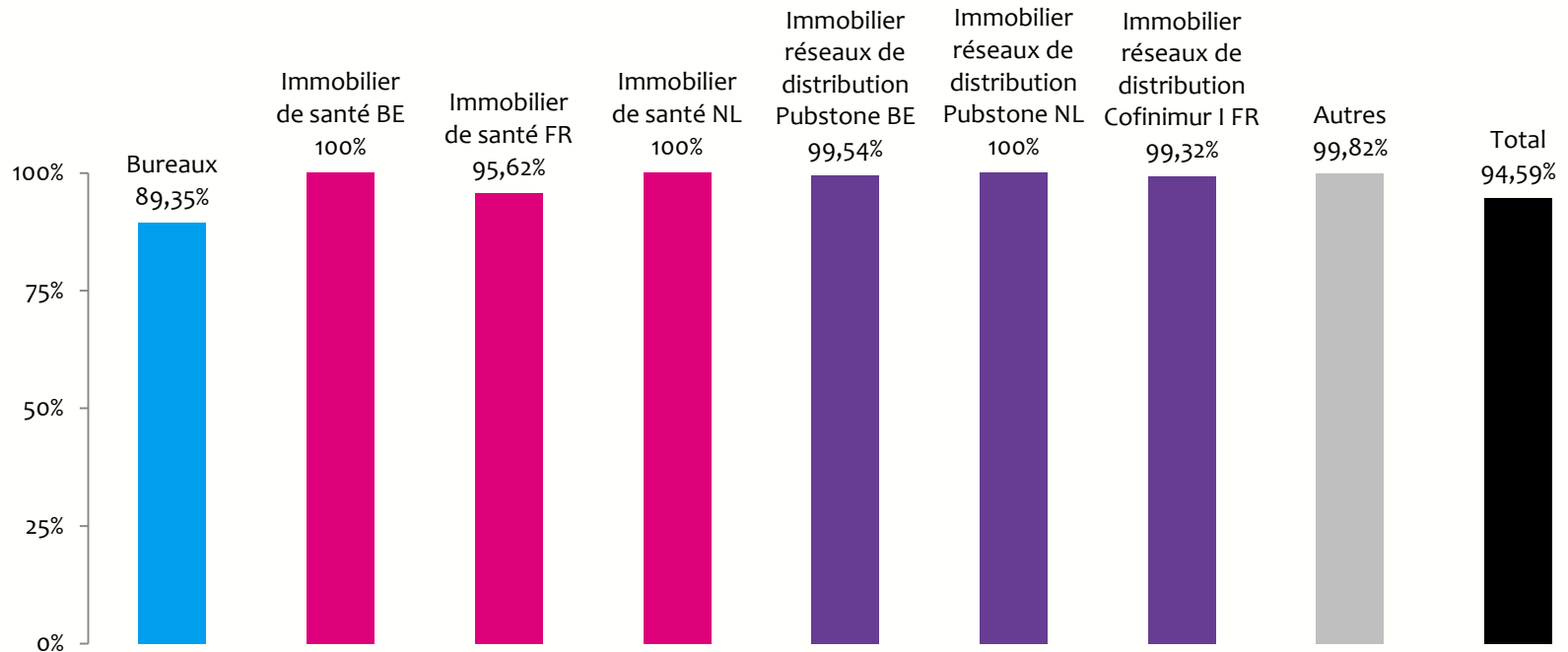
# Durée résiduelle moyenne des baux

Durée résiduelle moyenne des baux: 10,9 ans



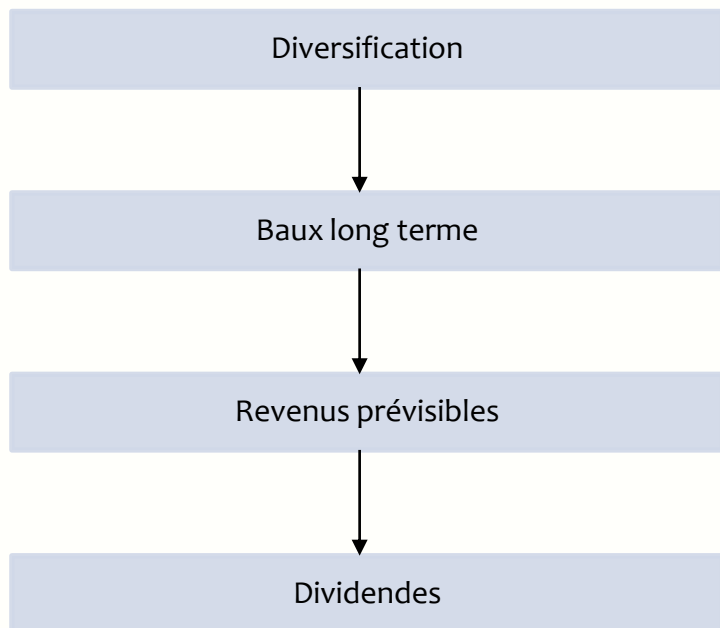
# Taux d'occupation

Taux d'occupation : 95,36%

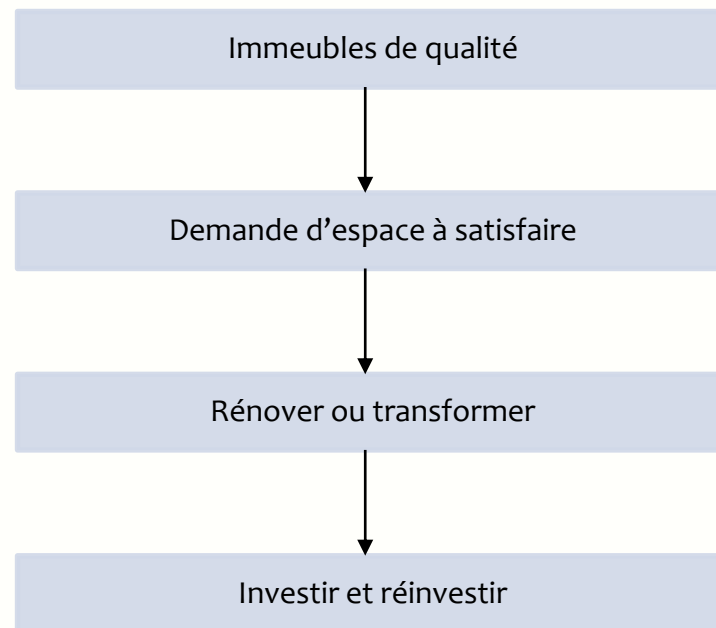


# Notre mission

## Transformer des loyers en dividende



## Préserver le capital investi



# Portefeuille équilibré et profil de risque modéré

1

Rotation d'actifs

Ventes d'actifs non-stratégiques

+

Reconversions d'immeubles de bureaux en **unités résidentielles**

+

**Rénovation** du portefeuille de bureaux existant

2

Opportunités d'investissement

**Actifs de santé** dans des marchés nouveaux et existants

+

Nouveaux **réseaux de distribution**

+

**Immeubles spécifiques** construits sur mesure à l'usage des pouvoirs publics

3

Gestion active du bilan et optimisation des cash flows

Financement d'investissements relatifs par **fonds propres** et par **dette**

+

Accès régulier au **marché des capitaux**

+

**Taux d'endettement** 45% - 50%





# Bureaux

Souverain 23-25 - Bruxelles



Loi 57 - Bruxelles



Meeus 23 - Bruxelles



Park Lane - Bruxelles



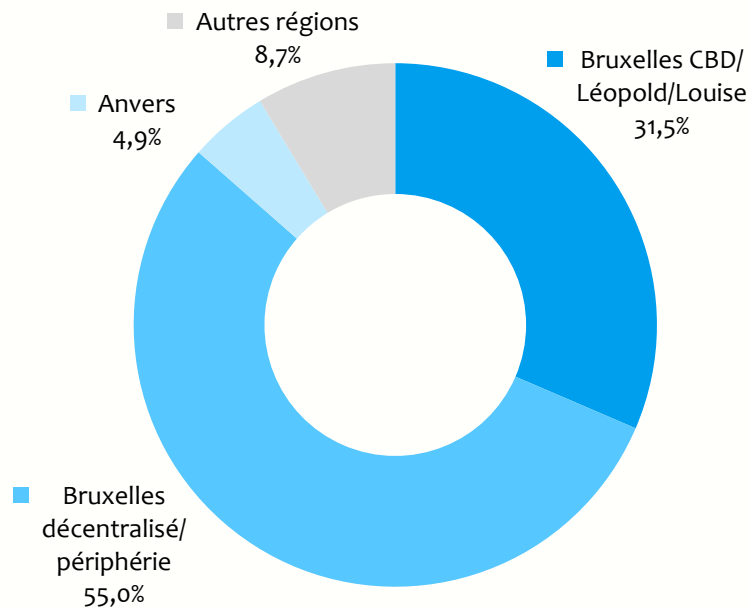
Omega Court - Bruxelles



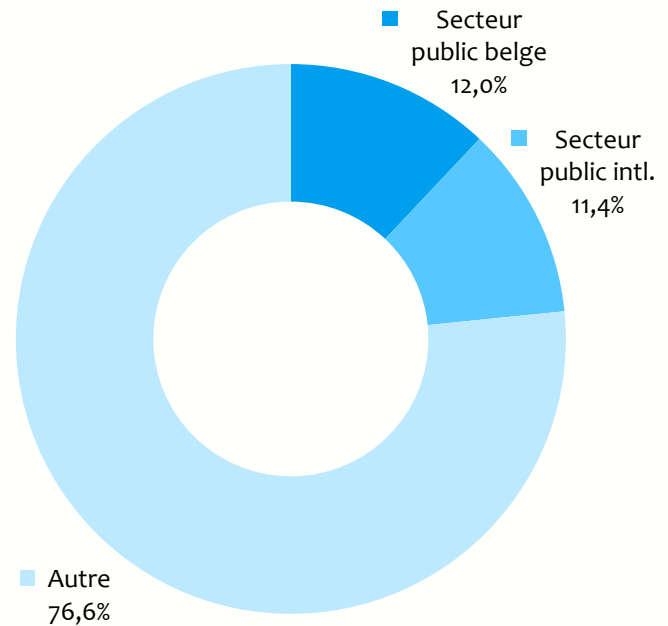


# Portefeuille de bureaux au 30.06.2014

Répartition géographique du portefeuille de bureaux:



Répartition du portefeuille de bureaux par type de locataire:





# Projets de rénovation de bureaux

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

- Rénovation
- Planning des travaux: mars 2013 – août 2014
- Budget: € 21 millions
- Location à la Commission Européenne pour 15 ans à pd 14.08.2014

## Science 15-17 (20 000m<sup>2</sup>)

- Construction d'un immeuble neuf avec 17 700m<sup>2</sup> de bureaux, 17 unités résidentielles et 200m<sup>2</sup> de commerces
- Permis délivrés en mars 2014
- Durée attendue des travaux: 2 ans
- Commercialisation en cours
- Budget: € 42 millions

## Guimard 10-12 (10 800m<sup>2</sup>)

- Départ de la Commission Européenne le 30.09.2014
- Rénovation
- Planning des travaux : 4Q2014 – 3Q2015
- Budget: € 14 millions
- Bail signé pour 45% des surfaces après travaux
- Commercialisation des 55% restants en cours





# Projets de reconversion en appartements

## Woluwe 34 (6 700 m<sup>2</sup>)

- Reconversion de bureaux en 69 unités résidentielles mises en vente
- Budget des travaux de reconversion: € 13 millions
- Prix: € 1,300/m<sup>2</sup> avant coûts de reconversion
- Planning des travaux: juillet 2013 - janvier 2015
- Réservation, compromis ou acte de vente pour 80% des unités

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

- Reconversion de bureaux en 122 unités résidentielles mises en vente
- Co-développeur Cordeel garantit un prix fixe sur la vente des unités
- Prix: € 24 millions (€ 1 400/m<sup>2</sup>) avant coûts de reconversion
- Planning des travaux: février 2013 - janvier 2015
- Réservation, compromis ou acte de vente pour 60% des unités





# Vente de l'immeuble North Galaxy

Situé dans la quartier Nord  
de Bruxelles  
105,000m<sup>2</sup> 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)



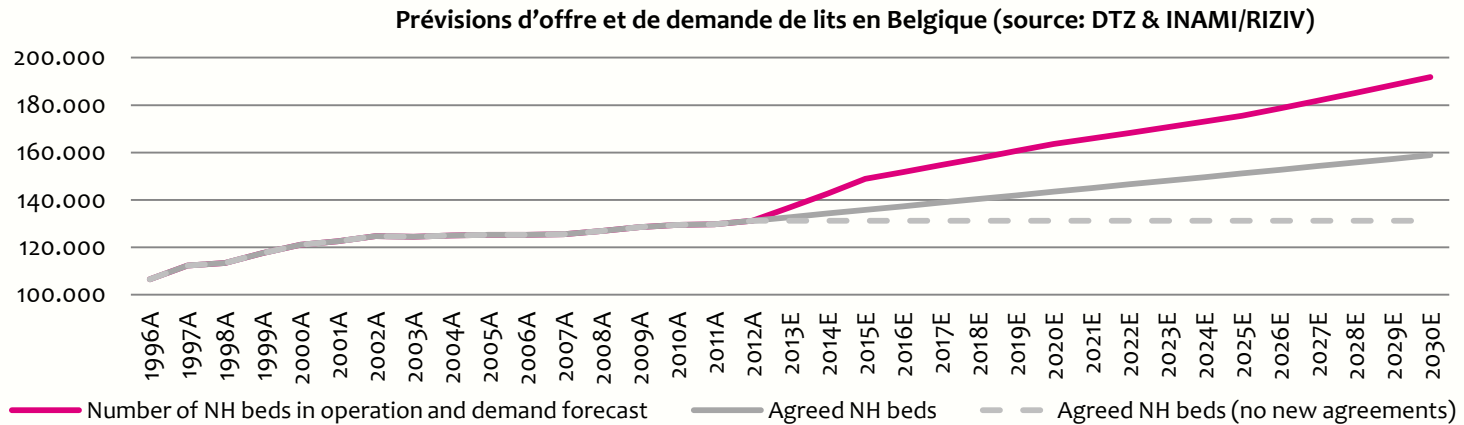
Clinique Bergman – Naarden (NL)



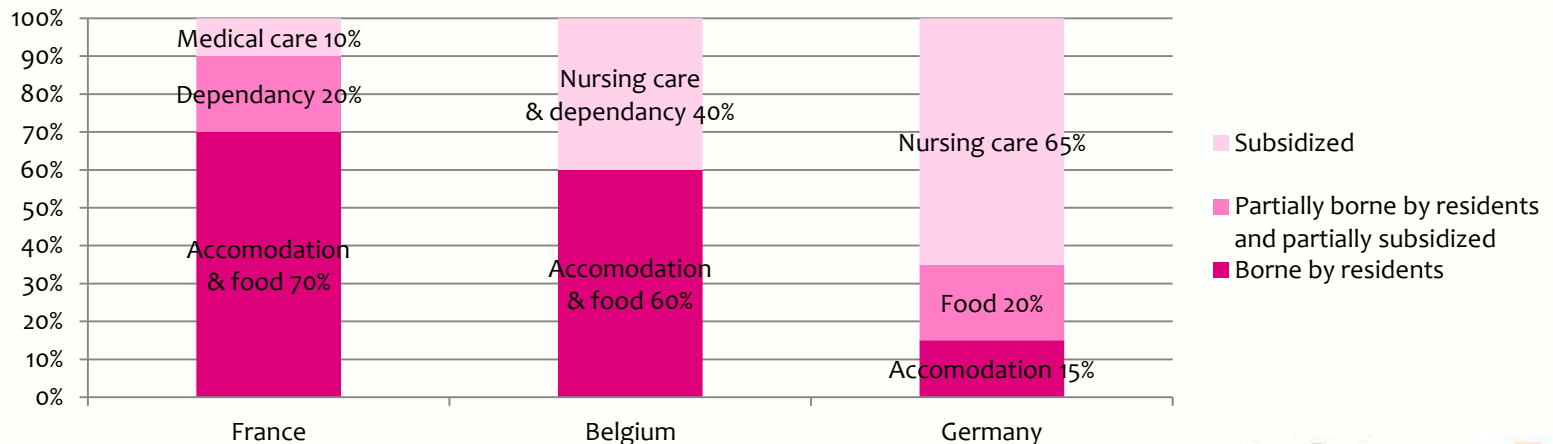
Maison de repos Prinsenpark – Genk (BE)

# Le marché de la santé

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



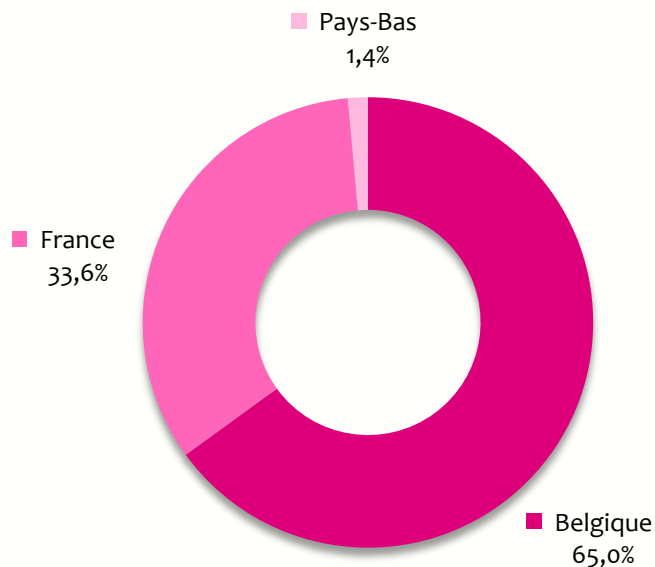
## Répartition des coûts des opérateurs:



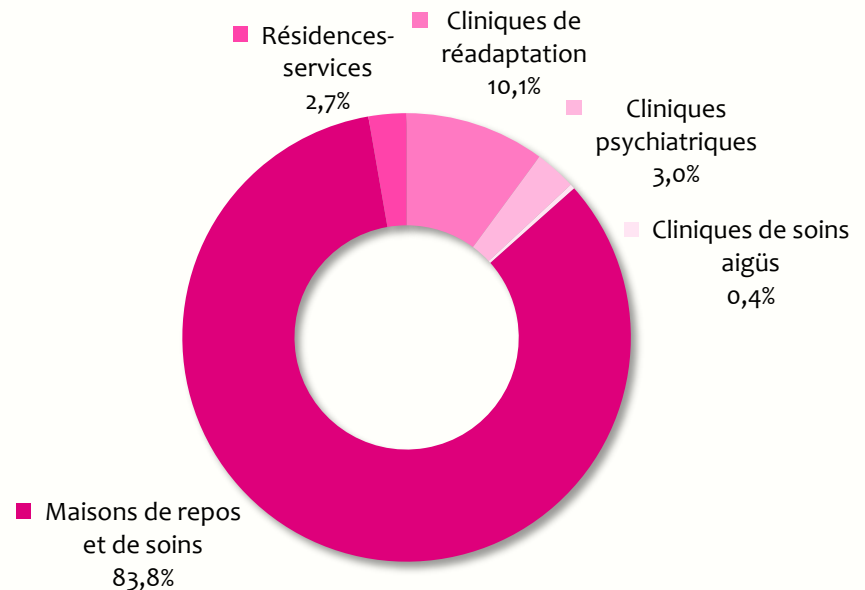
# Portefeuille d'immobilier de santé au 30.06.2014

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:

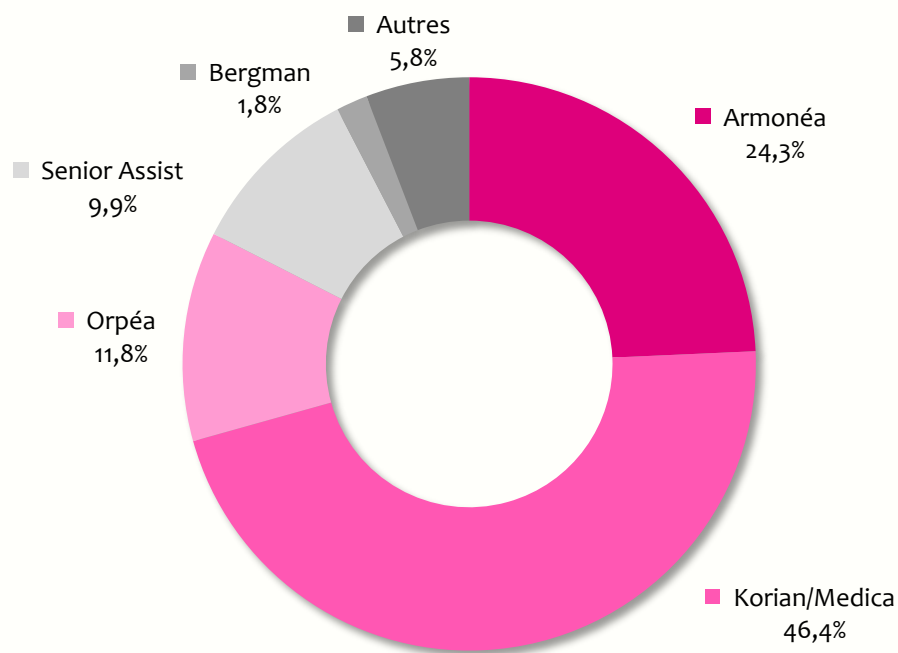




# Portefeuille d'immobilier de santé au 30.06.2014

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

Répartition du portefeuille d'immobilier de santé par opérateur:



# Exemples de réalisations en 2014

## Lakendal – Alost

- Nouvelle construction de 7 894m<sup>2</sup>
- 80 lits and 29 résidences-services
- Opérateur: Armonea
- Coût des travaux: € 12,8 millions

## Les Jours Heureux – Lodelinsart

- Extension de 1 350m<sup>2</sup>
- + 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 133m<sup>2</sup>
- 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 en Belgique and 245 cafés aux Pays-Bas pour un total de € 423,8 millions
- 1 locataire unique: AB InBev – pas de relation directe avec les exploitants des cafés
- Loyer fixe, indexé annuellement
- Rendement initial net: 6,15% - Durée du bail à l'origine: 23 ans
- Au 30.06.2014:
  - Rendement brut: 6,55%
  - Taux d'occupation: 99,7%
  - 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 en France pour un total de € 111,6 million
- 1 locataire unique: MAAF – pas de relation directe avec les exploitants des agences
- Loyer fixe, indexé annuellement
- Rendement initial net: 6,18% - Durée du bail à l'origine: 9,7 ans
- Au 30.06.2014:
  - Rendement brut: 6,75%
  - Taux d'occupation: 99,3%
  - 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

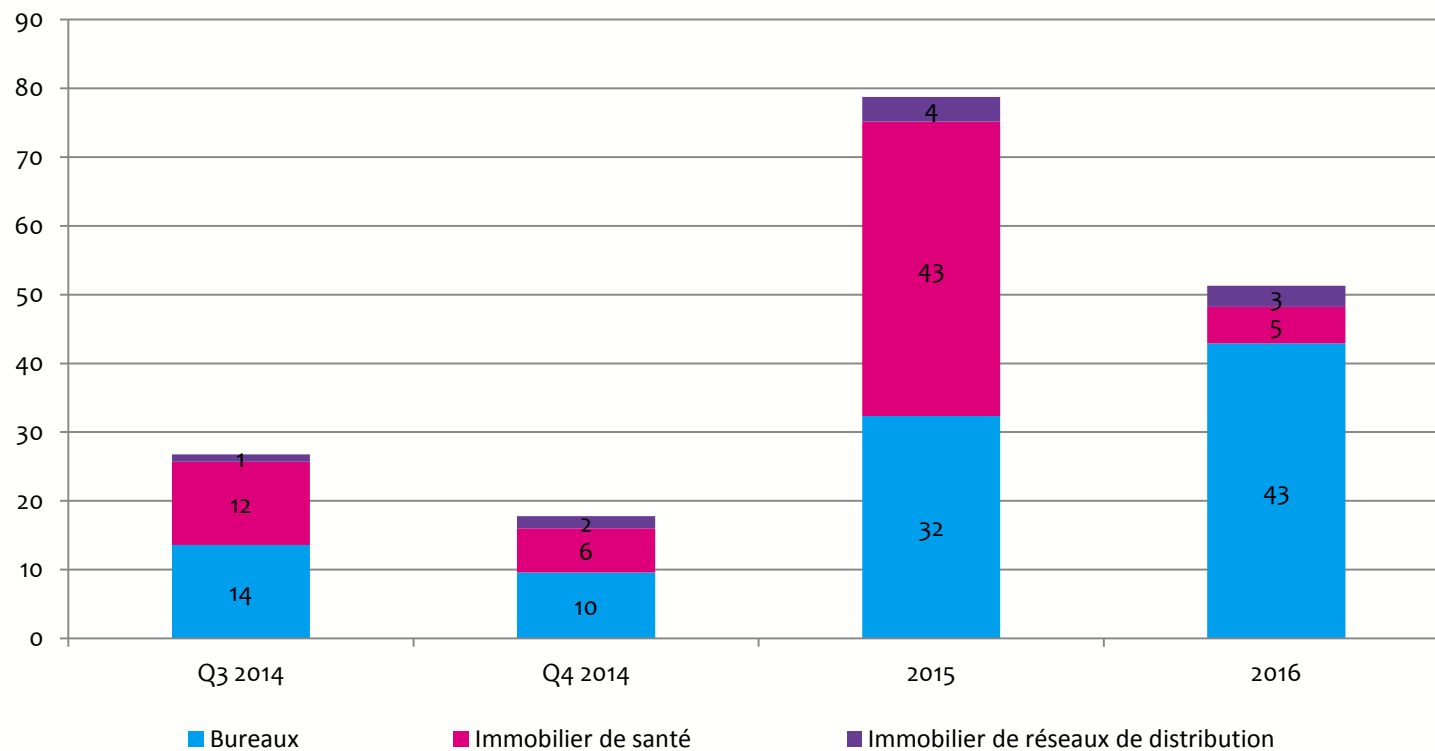
## Livraison de la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut

- Livraison des travaux de construction le 20.06.2014
- Bail de 25 ans avec la Régie des Bâtiments
- A la fin du bail: transfert de l'immeuble à la Régie des Bâtiments
- Redevance annuelle d'investissement: € 7,6 millions (90% vendus à une banque)
- Redevance annuelle de maintenance et de "facility management": € 4,5 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:

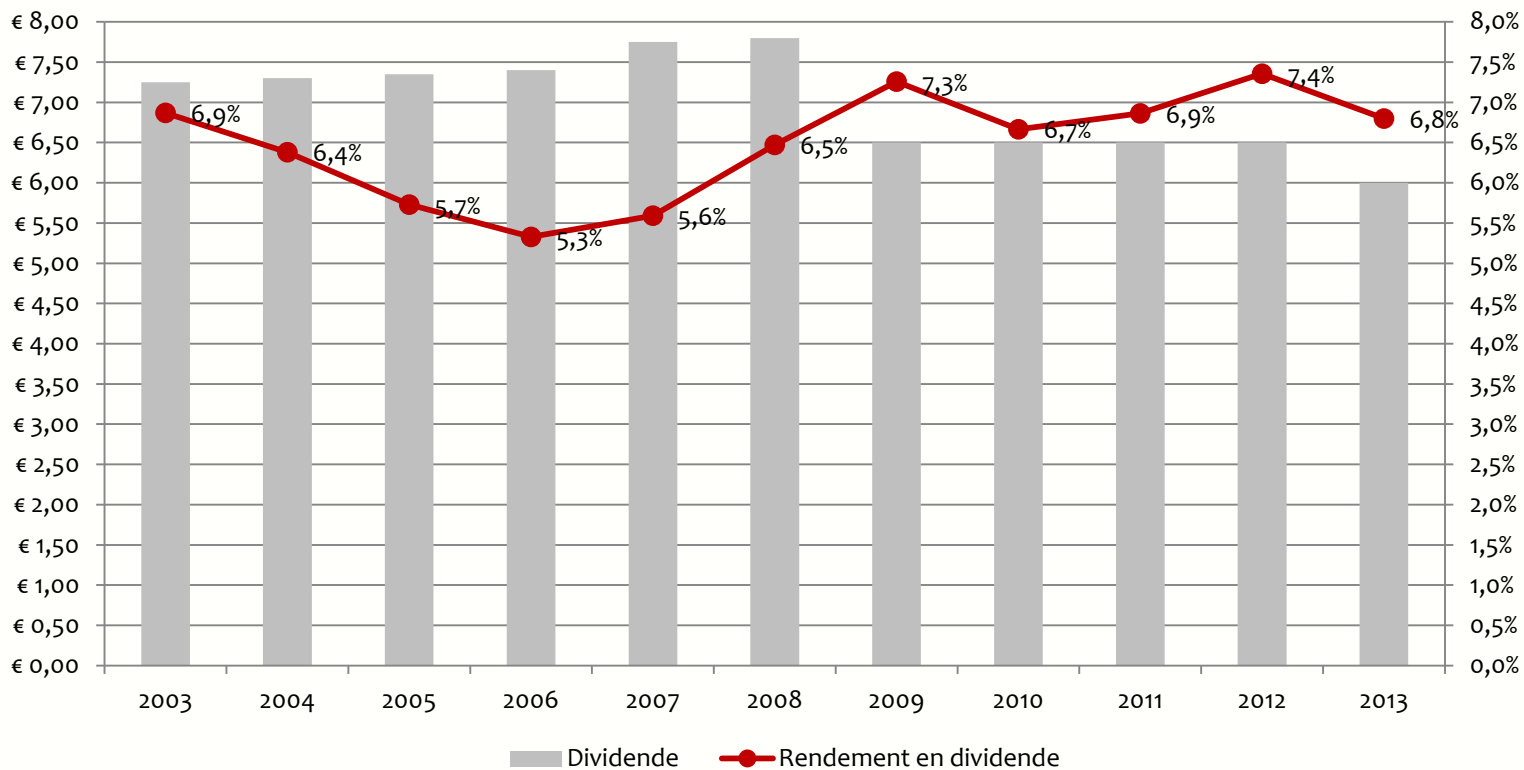
- Réalisé durant l'exercice 2013: € 119,2 millions; soit € 6,78 par action
- Prévu pour l'exercice 2014: € 118,9 millions; soit € **6,61** par action

## Dividende brut:

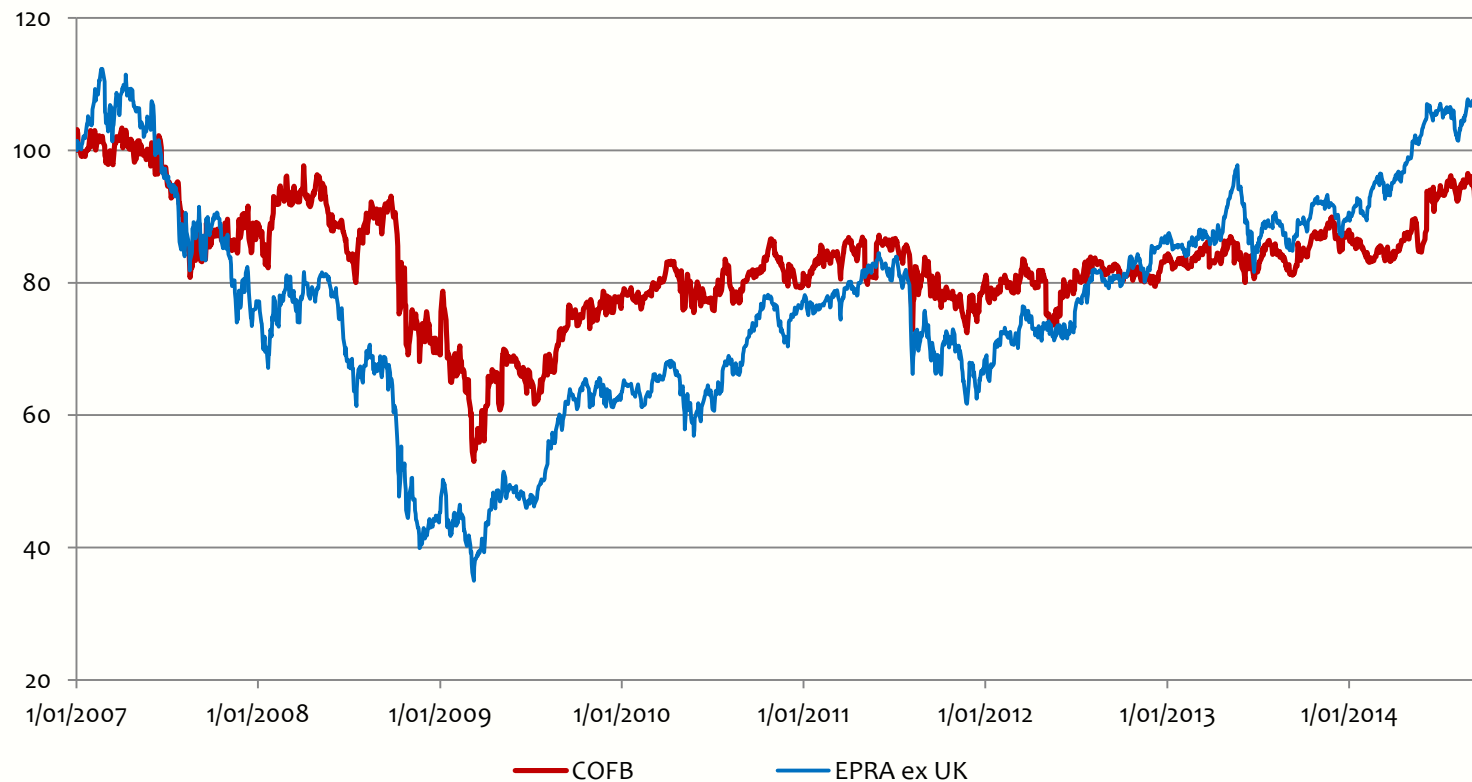
- Distribué pour l'exercice 2013 (payé en juin 2014): € 6,00 par action ordinaire
- Prévu pour l'exercice 2014 (payable en juin 2015): € **5,50** par action ordinaire



# Rendement en dividende

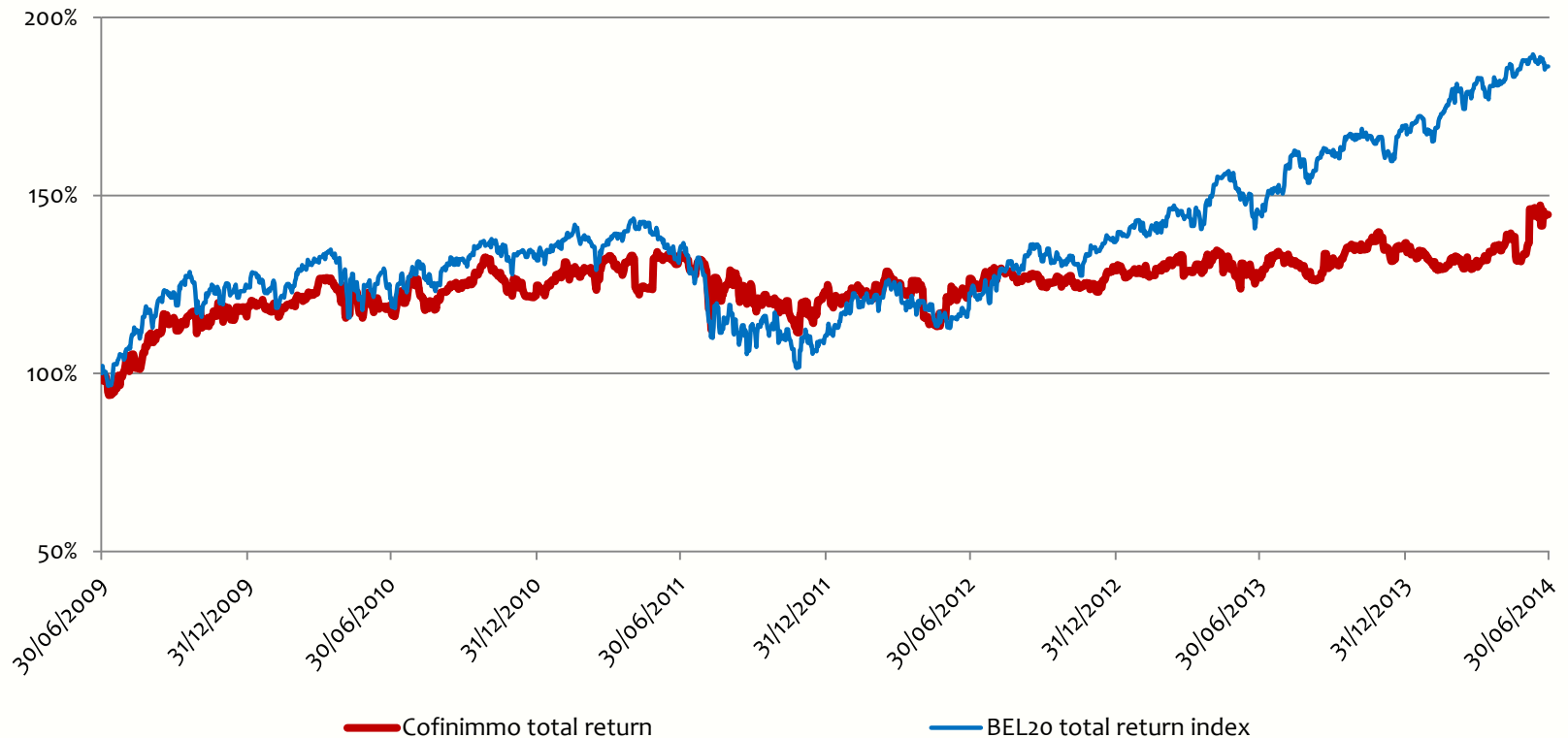


# Performance boursière de l'action Cofinimmo



# Rendement de l'action Cofinimmo

Rendement annuel moyen de l'action COFB sur les 5 dernières années: **+9,03%**





# 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.



# 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;
  - Entités à finalité commerciale, et non plus fonds d'investissement.
- Si les sociétés immobilières cotées belges n'adoptent pas le régime SIR, elles tomberont automatiquement sous la directive AIFM, avec des contraintes supplémentaires en terme de gestion des liquidités, gestion du risque, obligations de reporting, coût de financement plus élevés,...
- **Approbations nécessaires pour adoption du nouveau régime SIR:**
  - FSMA (pour Cofinimmo: approbation reçue le 26.08.2014);
  - minimum 80% des actionnaires présents à l'AGE (pour Cofinimmo: 1<sup>ère</sup> AGE de carence le 30.09.2014 et 2<sup>nde</sup> AGE le 22.10.2014).

# 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.

