



Cofinimmo



together in real estate

Présentation organisée
en collaboration avec Weghsteen & Driège
Jeudi 28 avril 2011



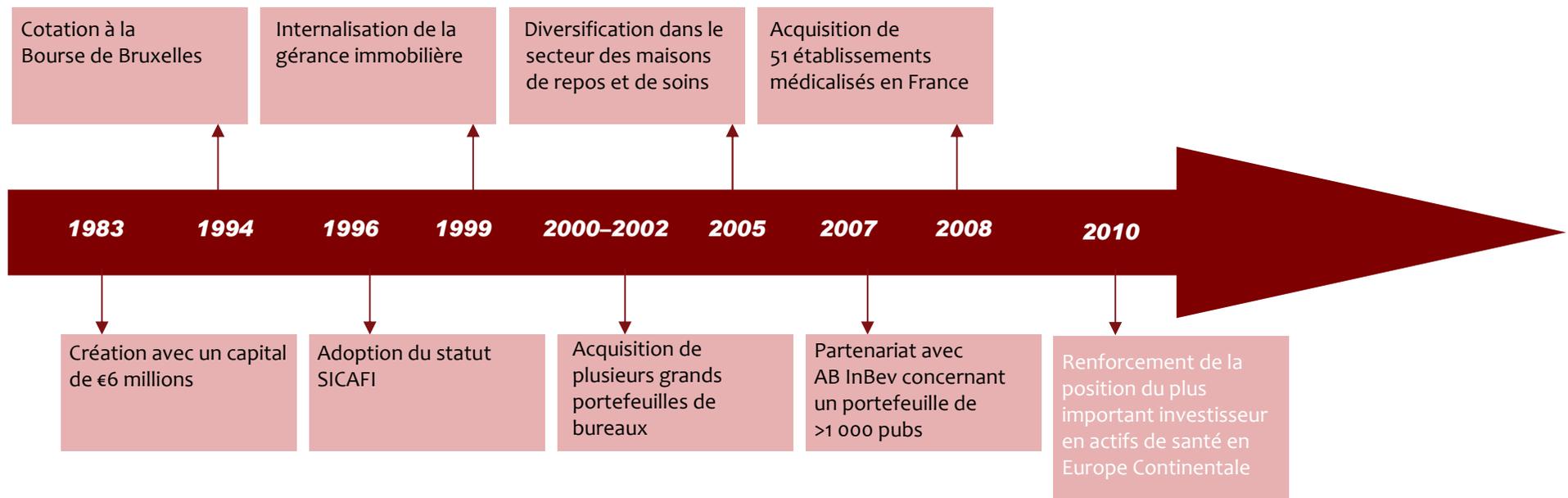
Cofinimmo en quelques mots



- ☞ Première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location
- ☞ Exposée aux marchés des bureaux à Bruxelles, des maisons de repos/cliniques en Belgique et en France et des cafés (Pubstone) en Belgique et aux Pays-Bas
- ☞ Juste valeur du portefeuille total: €3.042 milliards
- ☞ Gestion immobilière interne: 110 employés
- ☞ Statut SICAFI en Belgique et statut SIIC en France
- ☞ Incluse dans les indices boursiers BEL20, EPRA Europe, GPR 250
- ☞ Capitalisation boursière totale au 31.12.2010: € 1.5 milliard



25 d'expérience dans le secteur immobilier





Qu'est-ce qu'une SICAFI? (Société d'Investissement à Capital Fixe)

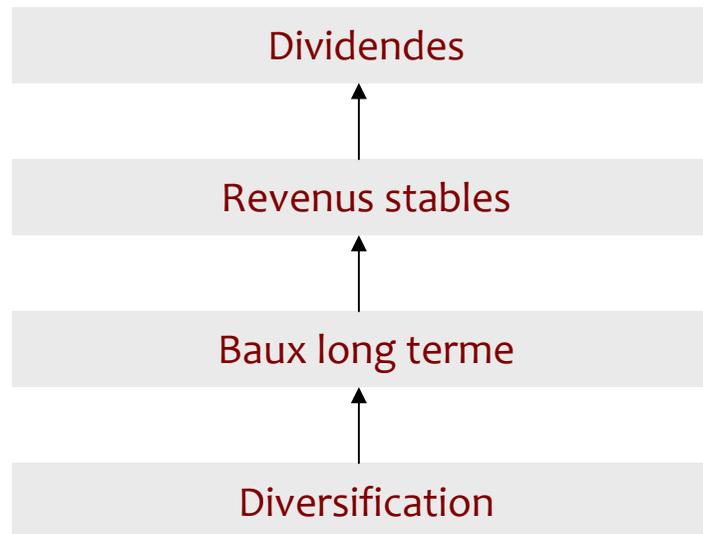
- ☞ Objectif: promouvoir le placement collectif en immobilier

- ☞ Sous surveillance de la Financial Services & Markets Authority (FSMA), anciennement appelée Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA)

- ☞ 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
 - Evaluation 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 15% retenu lors du paiement du dividende



Notre mission: transformer des loyers en dividendes

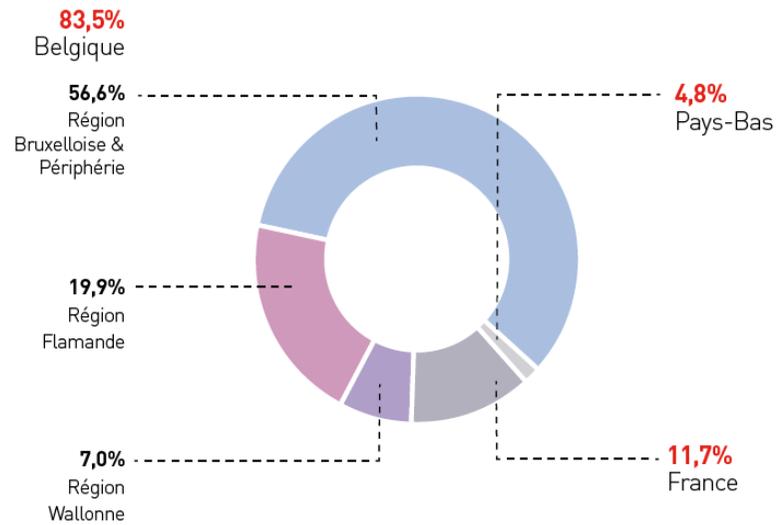


> Le dividende de Cofinimmo offre un rendement brut de 6,5%.

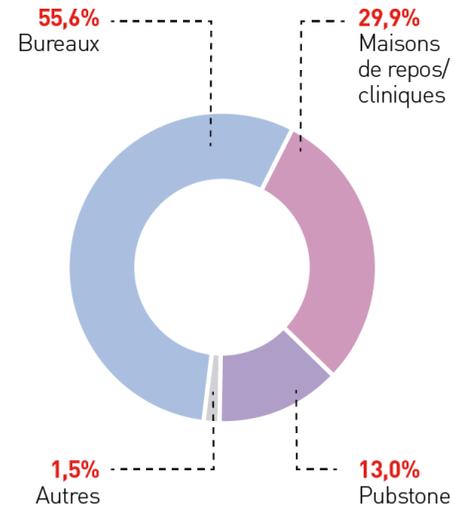


Répartitions géographiques et sectorielles de notre portefeuille

Répartition géographique - en juste valeur (en %)

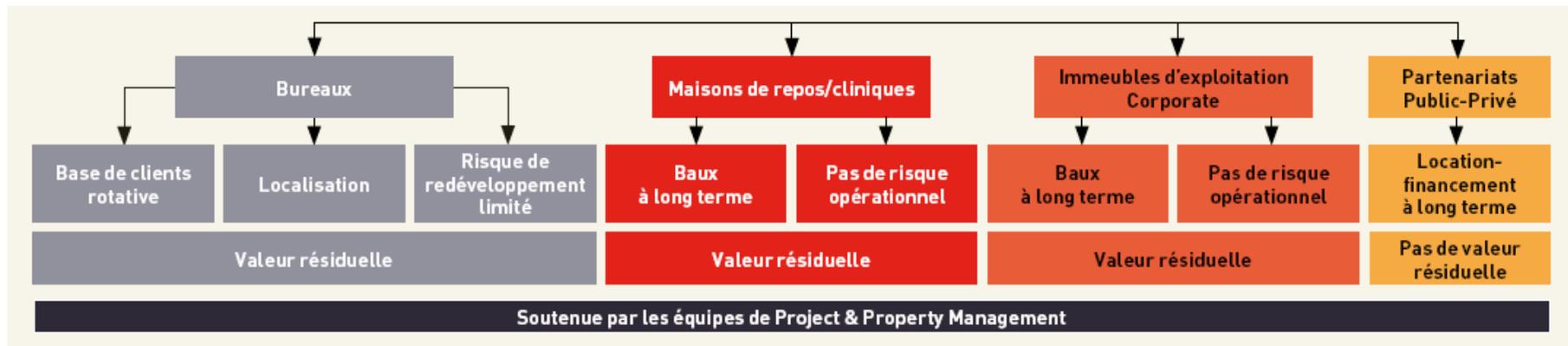


Répartition du patrimoine en juste valeur (en %)





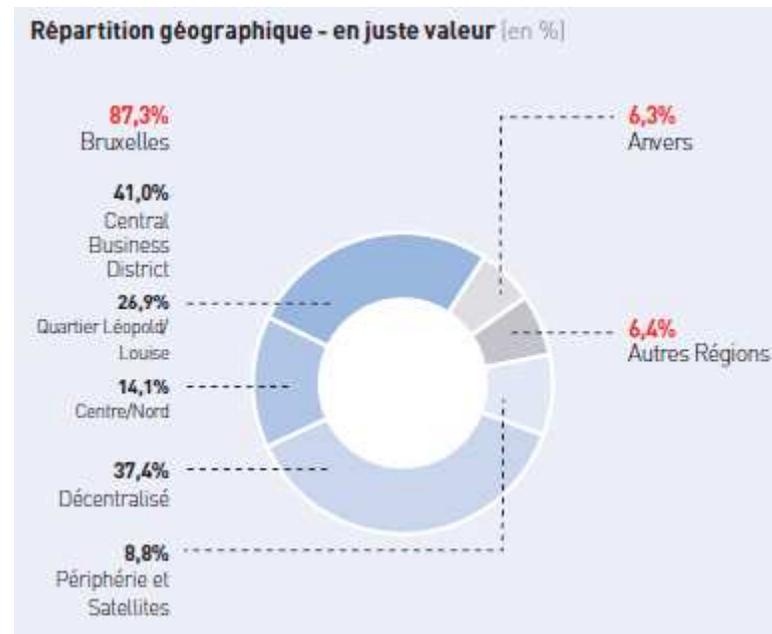
Notre stratégie d'investissement





Bureaux (1)

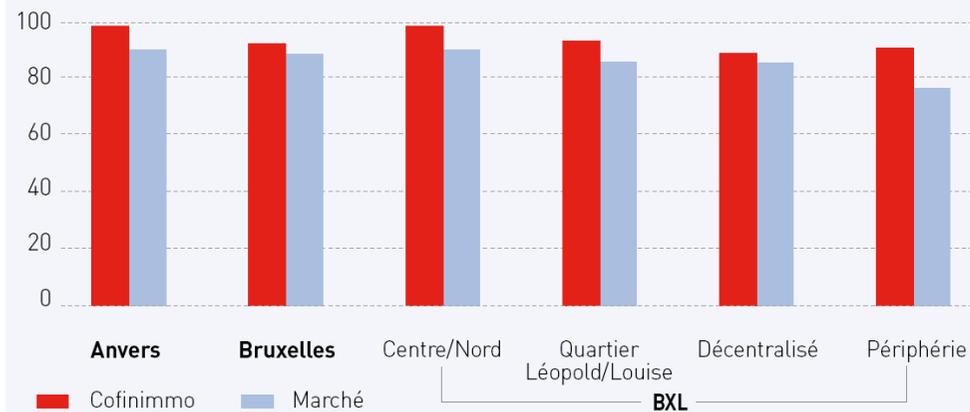
- ☞ Nombre d'immeubles de bureaux en portefeuille: 93
- ☞ Superficie du portefeuille de bureaux: 837,239m²
- ☞ Juste valeur du portefeuille de bureaux : € 1,691.0 millions
- ☞ Gestion opérationnelle et commerciale active en interne
- ☞ Durée résiduelle moyenne des baux: 6.7 ans
- ☞ Politique active d'arbitrage (acquisitions/cessions)





Bureaux (2)

Taux d'occupation Cofinimmo vs. le marché de bureaux¹ (en %)



☞ Taux d'occupation du portefeuille de bureaux: 92,85%,
contre 88.20%* sur le marché bruxellois

*Source : CB Richard Ellis

Principaux clients (en loyers contractuels)

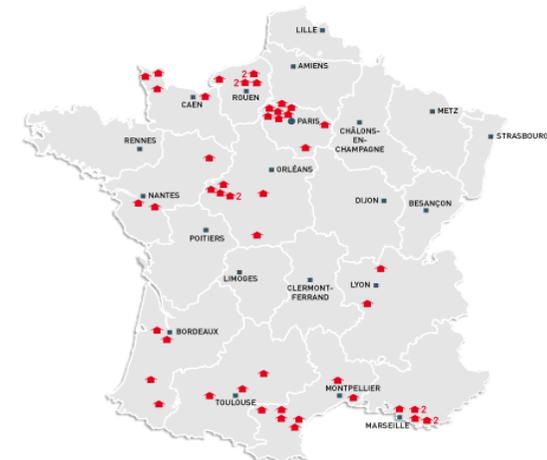
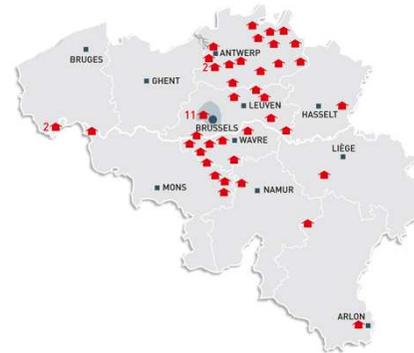
	Notation ²	Perspective ²	%
Régie des Bâtiments (État Fédéral belge)	AA+	Négatif	20,1
Union Européenne	AAA	Stable	12,7
Groupe AXA	A	Stable	8,9
Dexia	A	Négatif	5,3
IBM Belgium (Groupe IBM)	A+	Stable	4,1
TVI SA (Groupe RTL)	BBB+	Stable	2,3
Mercator	n.a.	n.a.	1,7
CEFIC	n.a.	n.a.	1,6
KMPG	n.a.	n.a.	1,5
Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton	n.a.	n.a.	1,5
TOTAL			59,7
Autres			40,3

☞ Contribution des secteurs publics belge et international: 37.7% des loyers contractuels totaux du portefeuille de bureaux



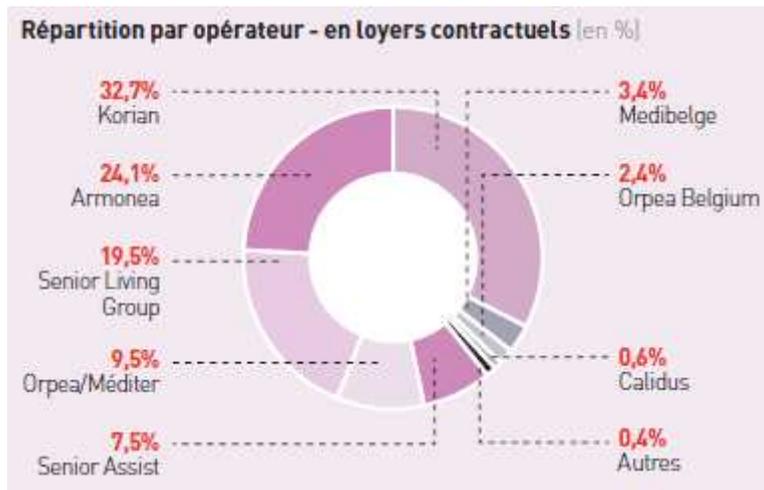
Maisons de repos/cliniques (1)

- ☞ Nombre de maisons de repos/cliniques en portefeuille: 52 en Belgique et 51 en France
- ☞ Nombre de lits: 6,500 en Belgique et 4,300 en France
- ☞ Juste valeur du portefeuille de maisons de repos/cliniques: € 910.9 millions
- ☞ Barrières élevées à l'entrée pour les concurrents du fait de quotas sur le nombre de lits autorisés par commune





Maisons de repos/cliniques (2)



- ☞ Baux long terme: 27 ans en Belgique et 12 ans en France
- ☞ 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



Pubstone

- ☞ Nombre de cafés: 821 en Belgique et 245 aux Pays-Bas
- ☞ Juste valeur du portefeuille Pubstone: € 395.6 millions
- ☞ Baux long terme: 23 ans
- ☞ 1 seul locataire : AB InBev – pas de lien direct avec les opérateurs des cafés
- ☞ Loyers fixes indexés annuellement
- ☞ Obligations de maintenance limitées (uniquement murs, façades et toits)
- ☞ Potentiel de redéveloppement

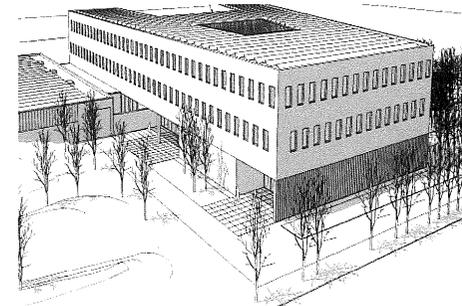




Partenariats Public Privé

 Grâce à son expérience étendue en gestion immobilière, Cofinimmo est un partenaire potentiel de qualité sur ce marché, qui offre un accès à des baux de longue durée avec l'Etat belge.

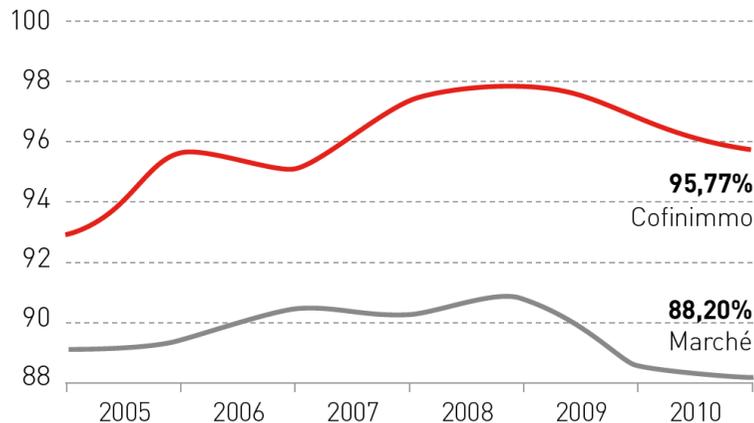
- Palais de Justice d'Anvers
 - Bail de 36 ans avec la Régie des Bâtiments (Etat Belge)
 - Après 36 ans: option d'achat pour la Régie
- Caserne de Police à Dendermonde
 - Acquisition par Cofinimmo après livraison prévue fin 2011
 - Bail de 18 ans avec la Régie des Bâtiments (Etat Belge)
 - Après 18 ans: option d'achat pour la Régie



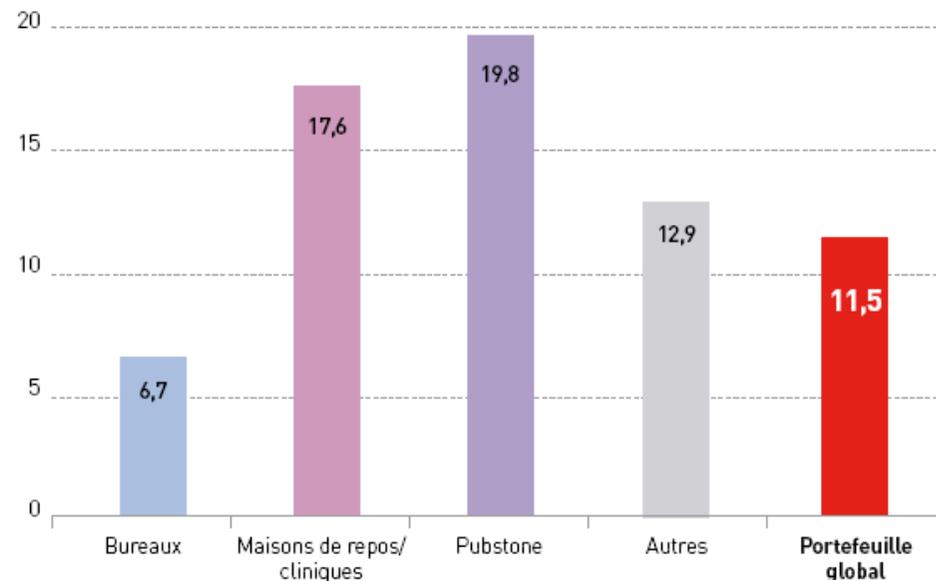


> Taux d'occupation et durée résiduelle des baux supérieurs à la moyenne du marché

Évolution du taux d'occupation du portefeuille consolidé Cofinimmo vs. le marché (en %)



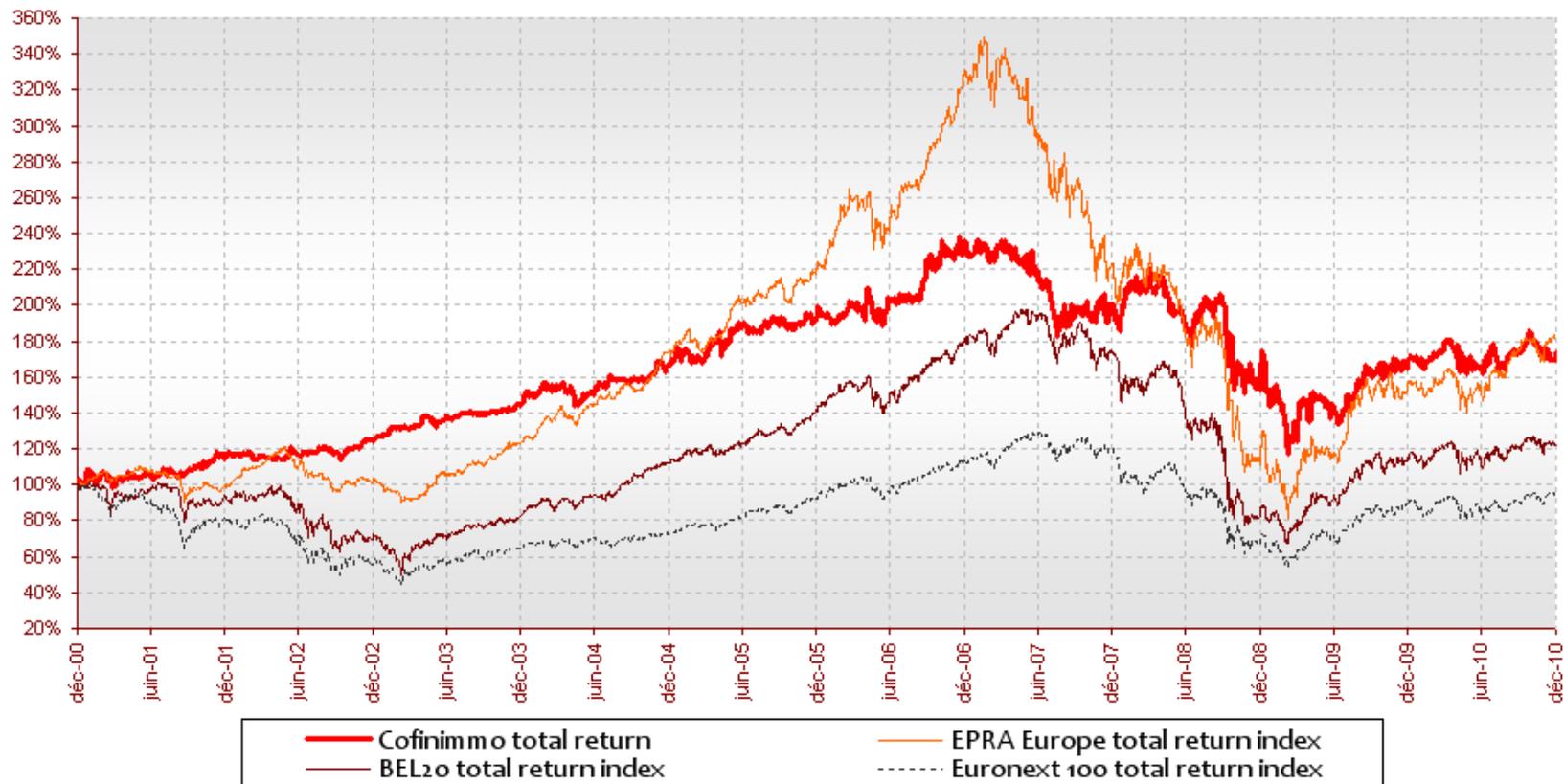
Durée résiduelle moyenne des baux par segment²
(en nombre d'années)





Notre prestation boursière

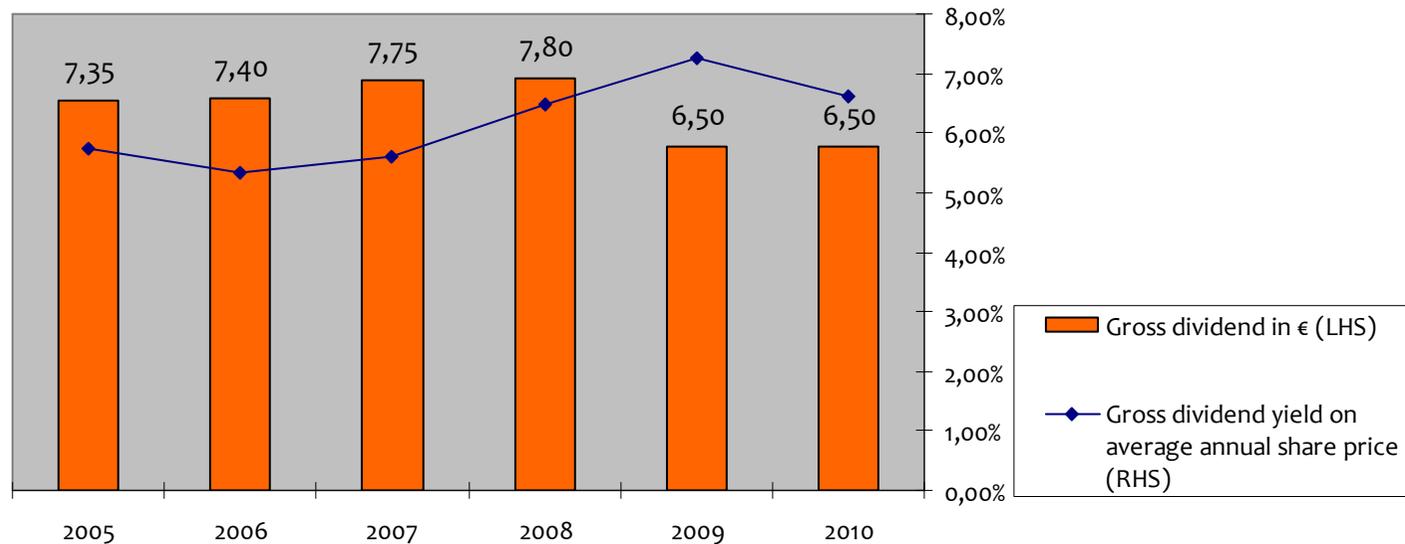
Rendements totaux (en %)





Notre dividende

Dividende proposé pour 2010:
6.50€ par action ordinaire et 6.35€ par action privilégiée



> Même dividende proposé pour 2011



Pourquoi investir dans l'immobilier coté en bourse?

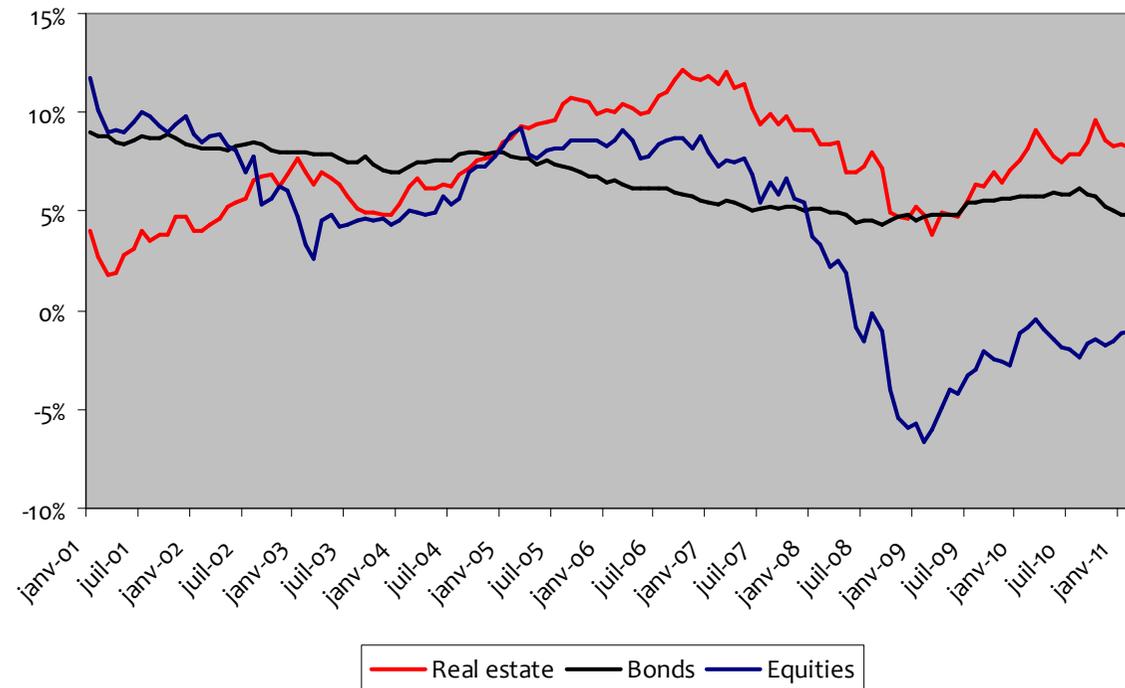
- ☞ Possibilité d'investir dans l'immobilier même avec un capital limité
- ☞ Frais de transaction limités
- ☞ Accès à un patrimoine immobilier vs 1 ou quelques actifs seulement
- ☞ Investissement plus liquide qu'un investissement direct en immobilier
- ☞ Meilleure répartition du risque
- ☞ Gestion immobilière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





Quel rendement attendre d'une SICAFI?

Rendement supérieur à celui d'une obligation et moins volatile que celui d'une action:



> Immobilier: investissement à long terme



Pourquoi investir dans Cofinimmo?

- ☞ Portefeuille diversifié
 - > meilleure répartition du risque
- ☞ Baux long terme
 - > revenus locatifs stables
 - > sensibilité moindre aux aléas de la conjoncture économique
- ☞ Taux d'occupation élevé
- ☞ Immobilier de qualité dans de bonnes localisations
- ☞ Plus de 25 ans d'expérience avec une équipe managériale forte
- ☞ Gestion interne professionnelle
- ☞ Rendement brut du dividende de 6,5%



Q&A





Disclaimer:

Cette présentation ne doit pas être considérée comme une proposition ou une offre pour investir dans des actions Cofinimmo.

L'information y reprise est extraite des Rapport Financiers Annuels et Semestriels de la société, mais ne reproduit pas entièrement ces documents.

Seuls les Rapports Financiers Annuels et Semestriels ont valeur officielle.

Pour plus d'informations:

Ellen Grauls

Tél.: +32 2 373 94 21

egraults@cofinimmo.be

www.cofinimmo.com