

Bedrijfs- presentatie

KBC-event – 29.11.2016

Françoise Roels, Secretary General & Group Counsel
Jean-Edouard Carboneille, Chief Executive Officer

Woluwe 58 – Brussel (BE): Maatschappelijke zetel Cofinimmo

Cofinimmo
together in real estate

Bedrijfsprofiel

Kaiser Karl revalidatiekliniek – Bonn (DE)

Cofinimmo
together in real estate

* Over Cofinimmo

Voornaamste Belgische
beursgenoteerde GVV actief in
zorgvastgoed (44 %) en
kantoren (39 %)



Grootste genoteerde
investeerder in **zorgvastgoed**,
met pan-Europese aanwezigheid
in België, Frankrijk,
Nederland en Duitsland



Investeerder in
kantoorvastgoed
enkel op Belgische bodem



Reële waarde van de
totale **portefeuille**:
3.3 miljard EUR



Gewogen gemiddelde
resterende looptijd van de huidige
huurovereenkomsten: **10.2 jaar**



REIT stelsel in
België (GVV),
Frankrijk (SIIC), en
Nederland (FBI)



Intern
vastgoedbeheerplatform
> **130 werknemers**



Totale
marktkapitalisatie:
2.3 miljard EUR



* Het Belgische GVV regime

Gereguleerde Vastgoed- Vennootschap

DIVERSIFICATIE

- Maximaal 20 % van de activa in eenzelfde “vastgoedeenheden”

LIQUIDITEIT

- Verplichte beursnotering
- Minimale free float van 30 %

HEFBOOMEFFECT

- Ratio schuld/activa maximaal 65 %

UITKERING

- Minimaal 80 % van het courant resultaat (~ cash flows) moet worden uitgekeerd als dividend

TRANSPARANTIE

- Trimestriële waardering van de portefeuille door een onafhankelijke deskundige
- Specifiek toezicht door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)

FISCALE VOORDELEN

- Nagenoeg geen belasting op de huidige winsten; vrijgesteld van winstbelasting
- Belasting op niveau van de belegger (maar niet ingezet non-profitbeleggers zijn vrijgesteld van roerende voorheffing op dividenden)

* Meer dan 30 jaar ervaring



1994
Notering op de
beurs van Brussel



2005
Eerste
investering in
zorgvastgoed
in België

2008
Eerste
investering in
zorgvastgoed
in Frankrijk



2012
Eerste
investering in
zorgvastgoed
in Nederland



2014
Eerste
investering in
zorgvastgoed
In Duitsland

1980

1990

2000

2010

1983
Oprichting van de
vennootschap
(6 MEUR kapitaal)

Cofinimmo
together in real estate

1996
Verwerving
B-REIT stelsel

1999
Internalisering
van het
vastgoedbeheer

2007
Sale & leaseback
van 1 068
cafés/restaurants
met AB InBev



2011
Sale &
leaseback
van 283
verzekerings-
kantoren
met MAAF

2013
Herbestemming
van 2 kantoren
naar
appartementen



2015
Kapitaal-
verhoging van
285 MEUR

* Teams & vaardigheden

RAAD VAN BESTUUR

13 bestuurders:

- 4 uitvoerende bestuurders
- 2 vertegenwoordigers van aandeelhouders
- 8 onafhankelijke bestuurders

Voorzitter: onafhankelijk bestuurder

130 PROFESSIONALS

met vaardigheden om alle aspecten van de portefeuille te beheren en ad-hoc aanwezigheid in **4 landen**

DIRECTIECOMITE

3 uitvoerende bestuurders:

Elk verantwoordelijk voor een specifiek domein

- Chief Operating Officer
- Chief Financial Officer
- Secretary General & Group Counsel

Voorzitter: Chief Executive Officer

AANWEZIGHEID IN DE LANDE VAN DE PORTEFEUILLE

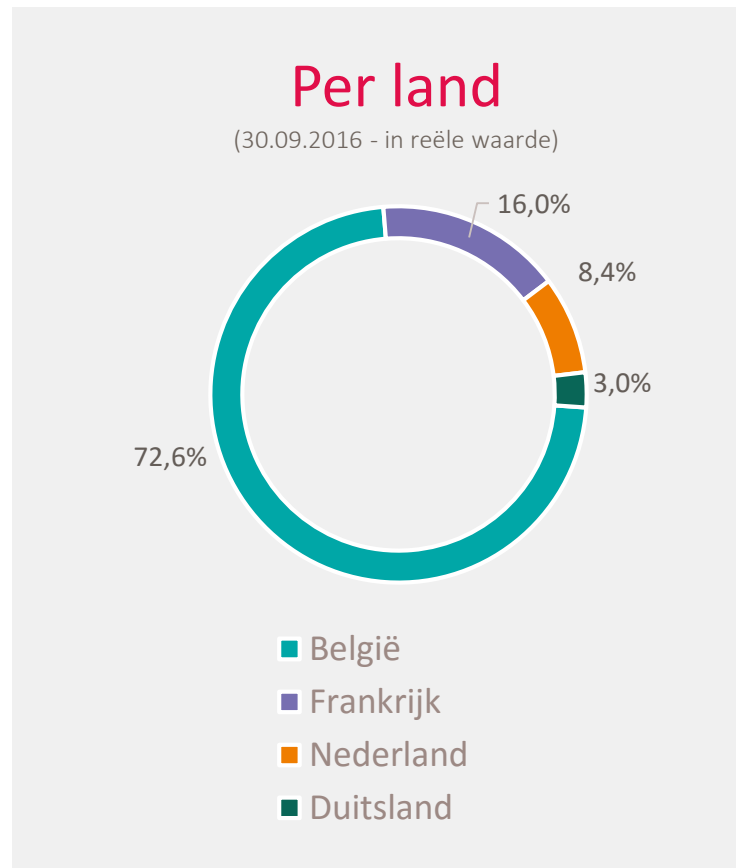
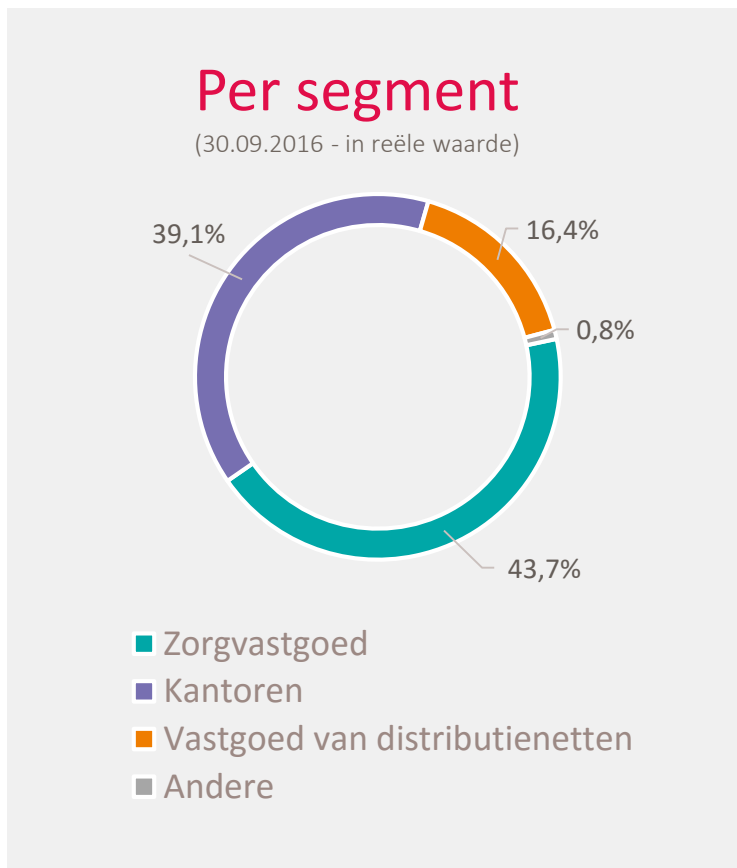
- Brussel, BE voor Belgische en Duitse investeringen
- Breda, NL voor Nederlandse investeringen
- Parijs, FR voor Franse investeringen

Globale portefeuille

Stijp-Z medical office building – Eindhoven (NL)

Cofinimmo
together in real estate

* Opsplitsing van de portefeuille



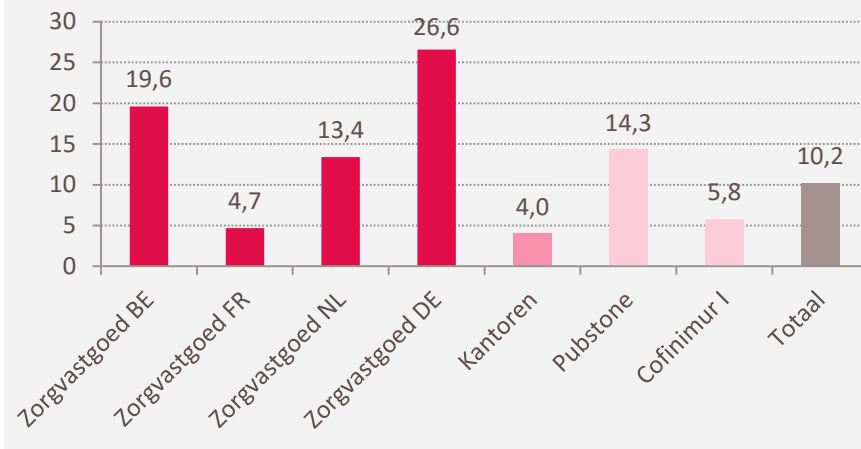
* Twee complementaire kernsegmenten

Lange termijnaanwezigheid & sterke intern expertise
in beide kernsegmenten

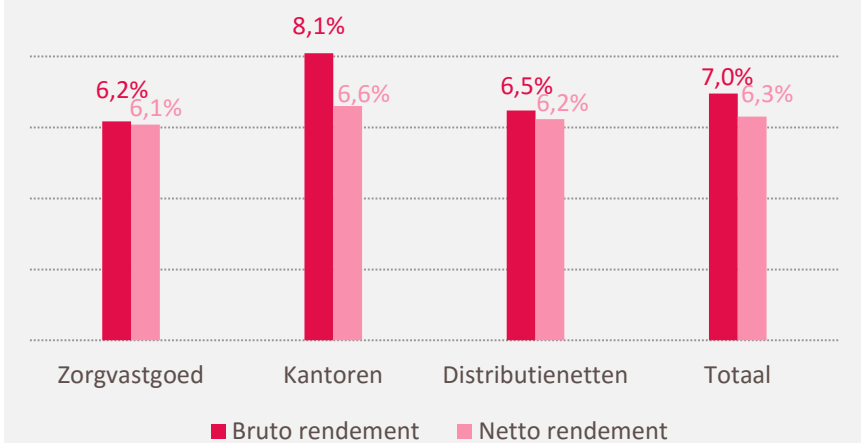


* Sterke operationele indicatoren

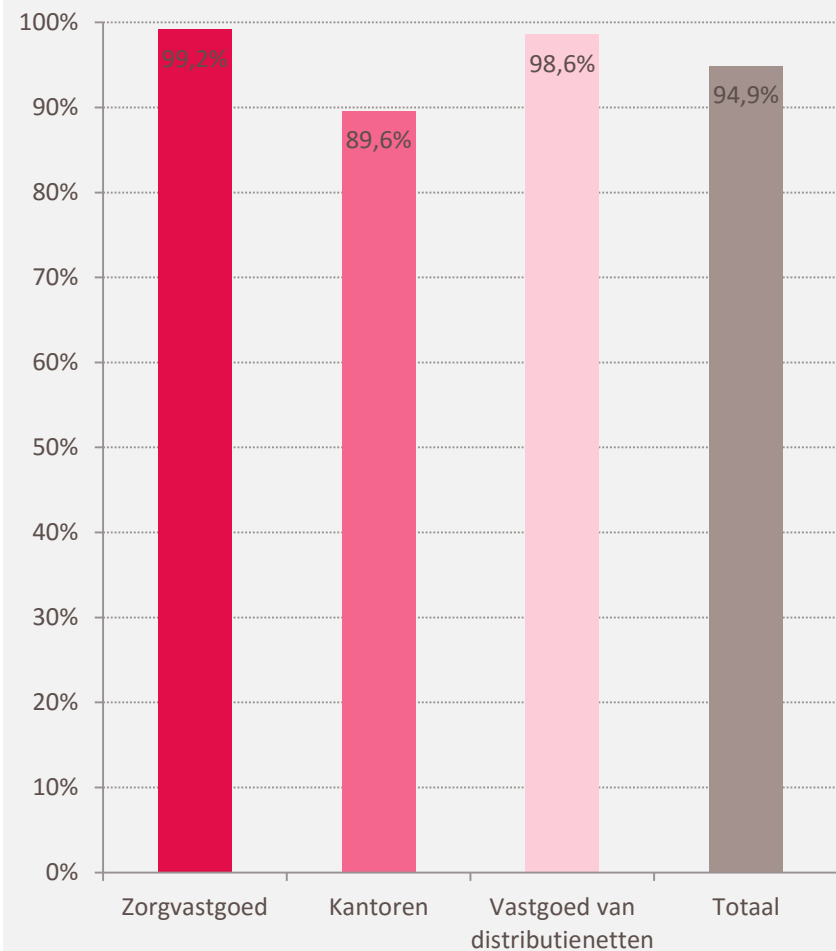
Gewogen gemiddelde resterende huurlooptijd (in jaren)



Bruto/netto rendementen



Bezettingsgraad





Zorgvastgoed: een sector met veel potentieel

Woonzorgcentrum De Nieuwe Seigneurie – Rumbeke (BE)

Cofinimmo
together in real estate

* Aanwezigheid op lange termijn & sterke expertise



Ervaren en toegewijd
healthcare team
van **15 medewerkers**



Netwerken van
**25 huurders-
uitbaters**
momenteel in portefeuille



Grondige kennis
van de verschillende
deelmarkten in de zorg op
vlak van milieu-, financiële en
concurrentiewetgeving



Actieve prospectie
in België sinds 2005,
in Frankrijk sinds 2008,
in Nederland sinds 2011 en
in Duitsland sinds 2013

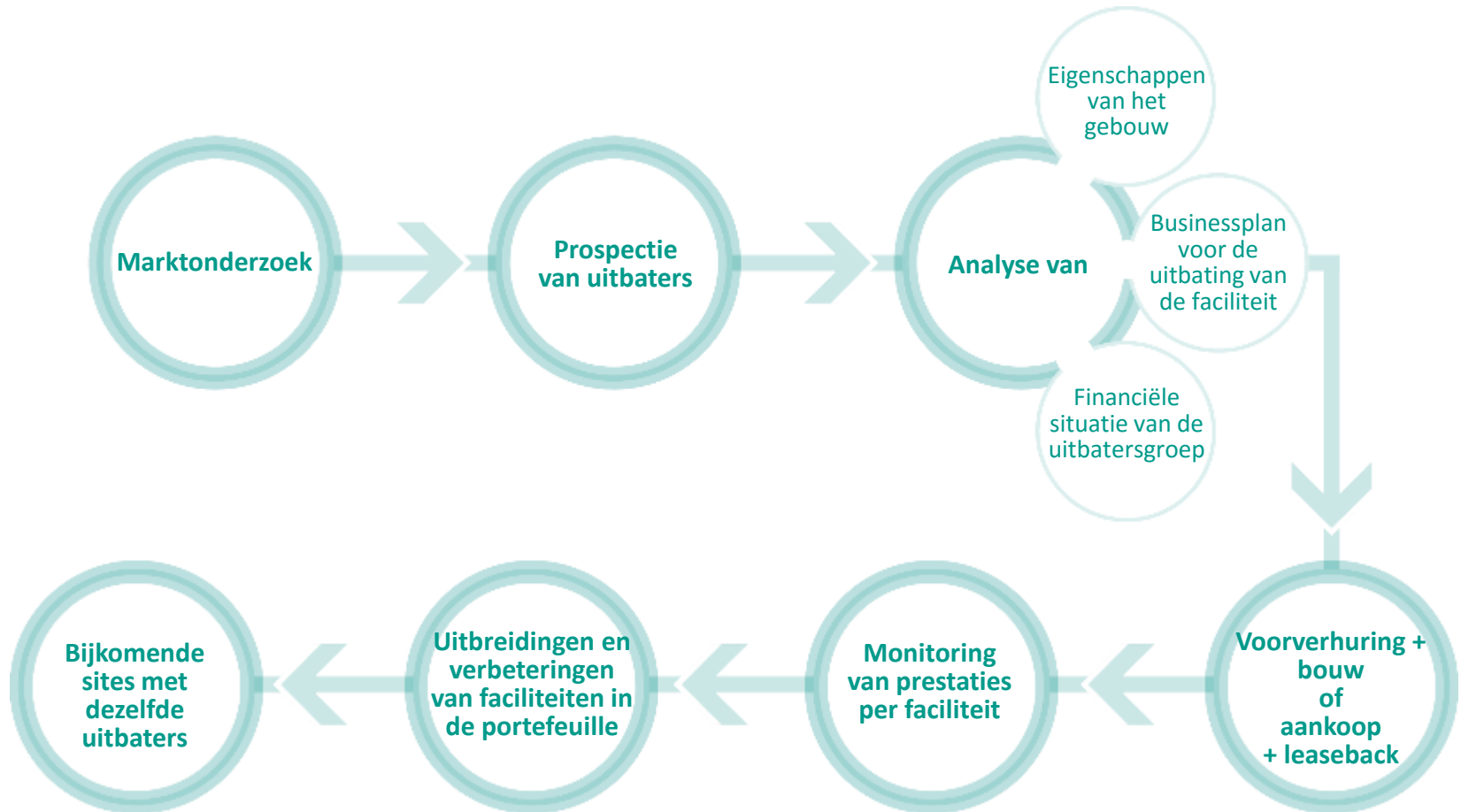


Uitgebreid aanbod
voor zorguitbaters: van pure
financiering tot geïntegreerd
beheer van
ontwikkelingsprojecten



Meer dan **50 projecten**
beheerd of toegezien in de
laatste 10 jaar
(nieuwbouwprojecten,
renovaties, uitbreidingen,
herbestemmingen)

* Gedisciplineerd investeringsproces



* Deelmarkten in de zorgsector

		Aanspreekbare, verkende markten	Cofinimmo portefeuille
C U R E	Ziekenhuizen		
	Gespecialiseerde acute zorgcentra Voornamelijk gericht op 'niet-kritieke' expertises (bv.: orthopedie, oogheelkunde, dermatologie, enz.)		
	Eerste lijnzorgcentra Eerste lijnsconsultaties door geneesheren, tandartsen, psychotherapeuten, enz.		
	Laboratoria		
C A R E	Revalidatieklinieken Post-acute zorg (bv.: orthopedie, cardiologie, drugsverslavingen, enz.)		
	Psychiatrische klinieken		
	Woonzorgcentra Huisvesting en zorg voor afhankelijke senioren met constant medische bijstand		
	Assistentiewoningen Huisvesting van autonome senioren met bepaalde mate van bijstand		
	Zorgfaciliteiten voor mensen met een (mentale of fysieke) beperking		
	Sport & wellnesscentra		



CURE

Voorbeelden van activa in de portefeuille

Ontwikkeling



EERSTE LIJNSZORGCENTRUM STRIJP-Z – Eindhoven

Oppervlakte	2 200 m²
Investing	4,5 miljoen EUR
Uitbater	SGE
Huur	25 jaar - NN
Initieel rendement	7,5 %

Verwerving



EERSTE LIJNSZORGCENTRUM ORANJEPLEIN – Goirle

Oppervlakte	1 800 m²
Investing	4,5 miljoen EUR
Huurders	Verschillende medische en paramedische experts
Huur	7 jaar
Initieel rendement	7,4 %

Verwerving



ORTHOPEDISCHE KLINIEK - Naarden

Oppervlakte	5 800 m²
Investing	11,5 miljoen EUR
Uitbater	Bergman Groep
Huur	15 jaar - NNN
Initieel rendement	7,2 %



CARE

Voorbeelden van activa in de portefeuille

Ontwikkeling*



WOONZORGCENTRUM CALAU - Calau

Oppervlakte	4 600 m²
Investering	9,1 miljoen EUR
Uitbater	MED Gesellschaft für Altenpflege mbH
Huur	25 jaar - NN
Initieel rendement	6,1 %

* Verwerving van zodra afgewerkt

Ontwikkeling



WOONZORGCENTRUM NOORDDUIN - Koksijde

Oppervlakte	6 440 m²
Investering	13,2 miljoen EUR
Uitbater	Armonea
Huur	27 jaar - NNN
Initieel rendement	6,1 %

Verwerving



REVALIDATIEKLINIEK KAISER KARL - Bonn

Oppervlakte	15 500 m²
Investering	30,0 miljoen EUR
Uitbater	Eifelhöhen-Klinik AG
Huur	25 jaar - NN
Initieel rendement	7,3 %



CARE

Voorbeelden van activa in de portefeuille

Verwerving
+ uitbreiding



REVALIDATIECENTRUM DOMAINE DE VONTES - Evres-sur-Indre

Oppervlakte	6 350 m²
Investering	8,2 miljoen EUR
Uitbater	Inicea
Huur	12 jaar - NNN
Initieel rendement	5,9 %

Ontwikkeling



GEHANDICAPTENZORG LOPIK- Lopik

Oppervlakte	2 900 m²
Investering	3,3 miljoen EUR
Uitbater	Philadelphia Zorg
Huur	15 jaar - NN
Initieel rendement	6,85 %

Verwerving
+ uitbreiding



PSYCHIATRISCHE KLINIEK PAYS DE SENNE- Ile-de-France

Oppervlakte	6 500 m²
Investering	18,6 miljoen EUR
Uitbater	Inicea
Huur	12 jaar - NNN
Initieel rendement	5,9 %

* Sterke groeiambitie

BELGIË



Care markt
(woonzorgcentra)

27 jaar
Huurlooptijd

5,0-6,0 %
Initieel rendement

NEDERLAND



Care & cure markt
(Zorg voor senioren of gehandicapten,
acute zorg, eerste lijnszorgcentra)

15-20 jaar
Huurlooptijd

6,5-7,5 %
Initieel rendement

FRANKRIJK



Care markt
(woonzorgcentra, revalidatie
& psychiatrische klinieken)

12 jaar
Huurlooptijd

5,0-6,0 %
Initieel rendement

DUITSLAND



Care & cure markt
(woonzorgcentra,
revalidatieklinieken)

20-30 jaar
Huurlooptijd

5,5-7,5 %
Initieel rendement

Alle huurovereenkomsten hebben een vast huurbedrag + indexatie bij inflatie



* Mogelijkheden in CURE

Ontclustering en fusies van ziekenhuizen op het Europese vasteland zal zorgen voor:

Nieuwe sale & lease backmogelijkheden

van medische nevenfaciliteiten (consultatieruimtes, laboratoria voor revalidatiecentra)

Nieuwe niet-medische faciliteiten

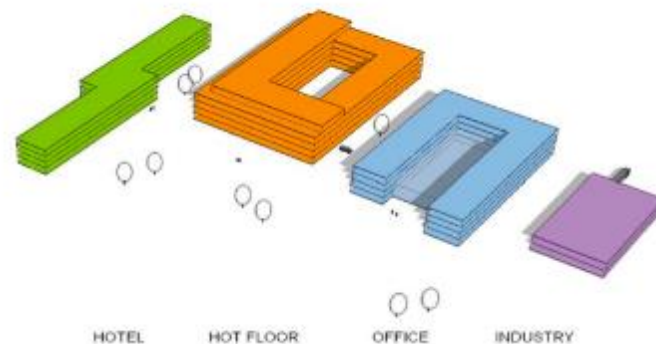
Commerciële galerijen, restaurants, parkings, kantoren, scholen voor verpleegkunde, locaties voor farmaceutische industrie

Meer referentiecentra of gespecialiseerde klinieken voor acute zorg

Doorgaans gericht op 'niet-kritieke' expertises (bv.: orthopedie, oogheelkunde, dermatologie, enz.)

Opkomst van primair zorgsegment via eerste lijnszorgcentra

Eerste lijnsconsultaties bij geneesheren, tandartsen, psychotherapeuten, enz. (+ apotheek)





Kantoorvastgoed: 30 jaar ervaring

Kantoorgebouw Guimard 10-12 – Brussel (BE)

Cofinimmo
together in real estate

* Kantorenportefeuille

REËLE WAARDE

1,3 miljard EUR

AANTAL SITES

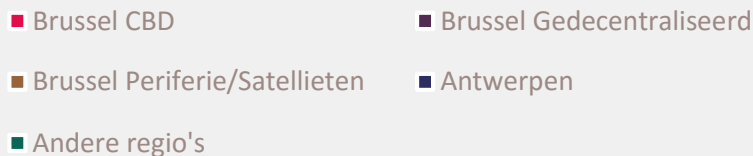
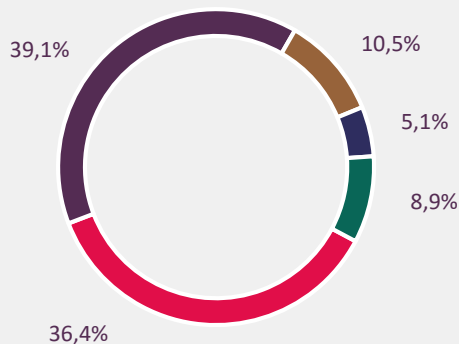
85

OPPERVLAKTE

663,000 m²

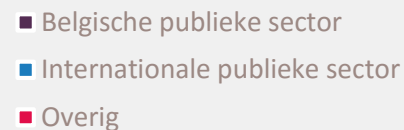
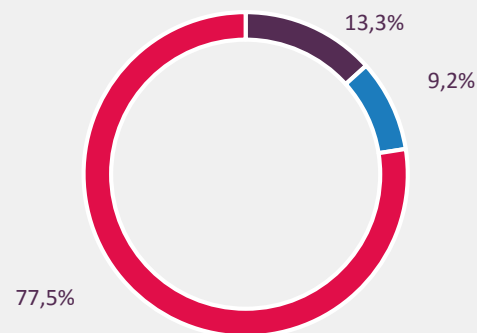
Opsplitsing van de portefeuille per land

(30.09.2016 - in reële waarde)



Opsplitsing van de portefeuille per type huurder

(30.09.2016 - in reële waarde)



* Verwervingen met mogelijkheid tot waardecreatie

KUNST 46
Brussel CBD



Oppervlakte	11 500 m²
Investering	31 MEUR
Gem. bezetting	83 %
Gem. resterende looptijd	5,5 jaar
Huurrendement	6,2 %
Huurrendement bij volledige verhuring	7,5 %

QUATRO PORTEFEUILLE
Brussel CBD & Gedecentraliseerd



Oppervlakte	23 000 m²
Investering	57,9 MEUR
Gem. bezetting	88 %

Gem. resterende looptijd	3,3 jaar
Huurrendement	6,4 %
Huurrendement bij volledige verhuring	7,4 %

* Renovaties op strategische locaties

GUIMARD 10-12
Brussel CBD
Volledige renovatie



Oppervlakte	10 800 m ²
Timing werken	4T2014 – 3T2015
Budget werken	14,8 miljoen EUR
Verhuring	100 %

BELLIARD 40
Brussel CBD
Afbraak van bestaande gebouw en opbouw van
nieuw gebouw



Oppervlakte	20 000 m ²
Verwacht einde van de werken	3T2017
Budget werken	44 miljoen EUR
Marketing	Aan de gang

* Reconversies om een maximum aan kapitaal te recupereren

WOLUWE 34

Brussel Gedecentraliseerd

Herbestemming naar 69 appartementen

100 % verkocht bij oplevering van de werken



Oppervlakte	6 900 m ²
Timing werken	3T2013 – 2T2015
Budget werken	13 miljoen EUR
Verkoopprijs	3 200 EUR/m ²
Gerecupereerde waarde	1 300 EUR/m ²

WOLUWE 106-108

Brussel Gedecentraliseerd

Herbestemming naar woonzorgcentrum

Huurovereenkomst van 27 jaar met uitbater



Oppervlakte	7,000 m ²
Timing werken	3Q2016-3Q2017
Budget werken	13 million EUR
Yield on cost	5.9 %

Vastgoed van distributienetten

Café/restaurant Martelarenplein 6 – Leuven (BE)

Cofinimmo
together in real estate

* Concept

- Groot aantal kleine gebouwen
- Allemaal verhuurd op **lange termijn** aan **een bedrijf** d.m.v. een master lease
- Gebruikt door de huurder om producten of diensten aan te bieden
- Verworven via een **sale & leasebacktransactie**
- Duidelijke splitsing van onderhoudsverplichtingen tussen Cofinimmo en de huurder
- Flexibiliteit voor de huurder om jaarlijks gebouwen te verlaten die commercieel niet voldoen
- Leegstaande gebouwen worden verkocht aan plaatselijke investeerders
- Bereidheid van Cofinimmo om nieuwe activa te verwerven om het netwerk in samenspraak met de huurder uit te breiden



MAAF verzekeringsagentschap – Villejuif



Café/restaurant 't Speelmanshuis – Brugge

* Twee distributienetten

PUBSTONE (2007): SALE & LEASEBACK VAN PORTEFEUILLE VAN CAFÉ'S/RESTAURANTS MET AB INBEV

- 772 café's in BE en 241 café's in NL
- 1 huurder: AB InBev – geen direct contact met café uitbaters
- Vaste huur, geïndexeerd
- Netto initieel huurrendement: 6.15 % - Initieel huurtermijn: 23 jaar
- Op 30.09.2016:
 - Reële waarde: 421.9 miljoen EUR
 - Bruto rendement: 6.5 %
 - Bezettingsgraad: 99.2 %
 - 66 café's verkocht sinds verwerving van de portefeuille, met gemiddelde winst van 30 %

COFINIMUR I (2011): SALE & LEASEBACK OF INSURANCE BRANCHES PORTFOLIO WITH MAAF

- 279 verzekeringsagentschappen in FR
- 1 huurder: MAAF
- Vaste huur, geïndexeerd
- Netto initieel huurrendement : 6.18% - Initieel huurtermijn : 9.7 jaar
- Op 30.09.2016:
 - Reële waarde: 123.7 miljoen EUR
 - Bruto rendement: 6.0 %
 - Bezettingsgraad: 97.6 %
 - 10 agentschappen verkocht sinds verwerving van de portefeuille met gemiddelde winst van 3.2 %

Investeringspijplijn & doelstelling

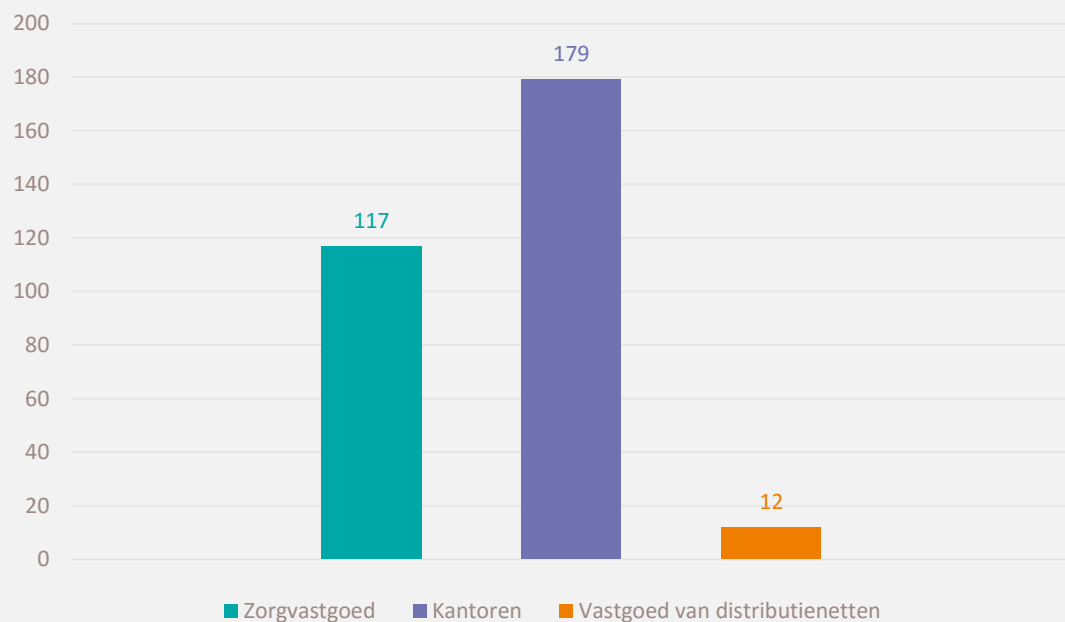
Belliard office building – Brussels (BE)

Cofinimmo
together in real estate

* 2016-2018 geëngageerde investeringspijplijn

308 miljoen EUR aan geëngageerde investeringen voor de periode 01.07.2016 – 31.12.2018

2016-2018 Geëngageerde investeringspijplijn (x 1 000 000 EUR)



* 2016-2018 doelstelling

Doel tegen eind 2018

+308 MEUR
geëngageerde
investeringen

+400 MEUR
verwervingen

-150 MEUR
verkopen

	Opsplitsing van de portefeuille op 30.06.2016	2016-2018 geëngageerde pipeline (x 1,000,000 EUR)	2016-2018 mogelijk scenario: verwervingen (x 1,000,000 EUR)	2016-2018 mogelijk scenario: verkopen (x 1,000,000 EUR)	Opsplitsing van de portefeuille op 31.12.2018
Zorgvastgoed	44 %	117	400	-50	50 %
Kantoren	39 %	179		-100	35 %
<i>Verwervingen</i>		60			
<i>Renovaties</i>		76			
<i>Herbestemmingen</i>		43		-100	
Andere	18 %	12			15 %
Totaal	100 %	308	400	-150	100 %
		308 miljoen EUR geëngageerd	250 miljoen EUR niet geëngageerd		



Op de beurs

Eerste lijnszorgcentrum DC Klinieken - Almere (NL)



Cofinimmo
together in real estate

* Op de beurs

Grote visibiliteit & sterke dagelijkse liquiditeit

Marktkapitalisatie op 30.09.2016:

2,3 miljard EUR

Aantal aandelen:

21 031 190

Free float:

95 %

Grootste indexen:

BEL20, EPRA Europe, GPR 250

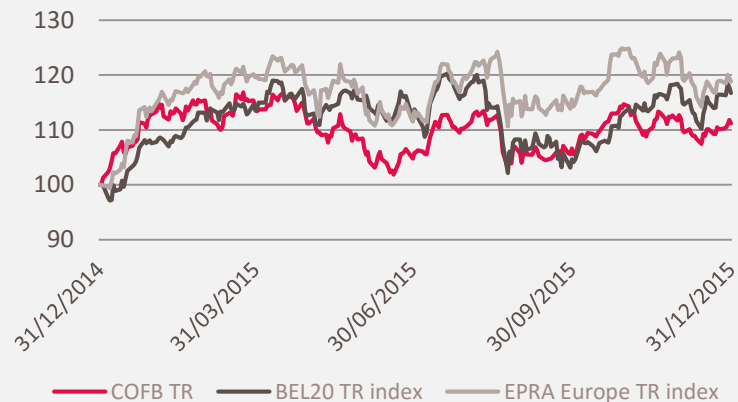
Gemiddeld dagelijks verhandeld volume:

5 miljoen EUR

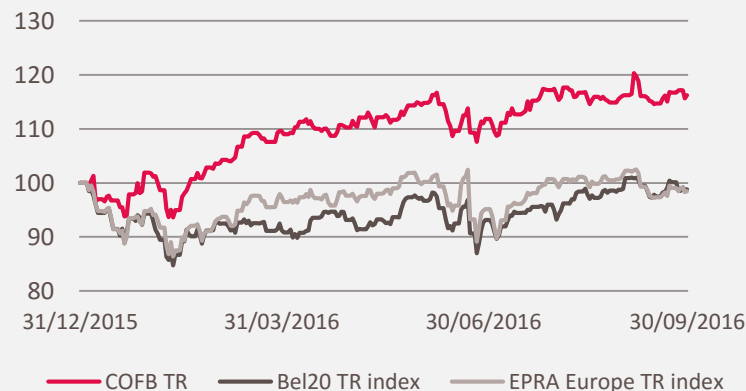
Omloopsnelheid:

57 %

Totaal rendement 2015: **+11.2 %**



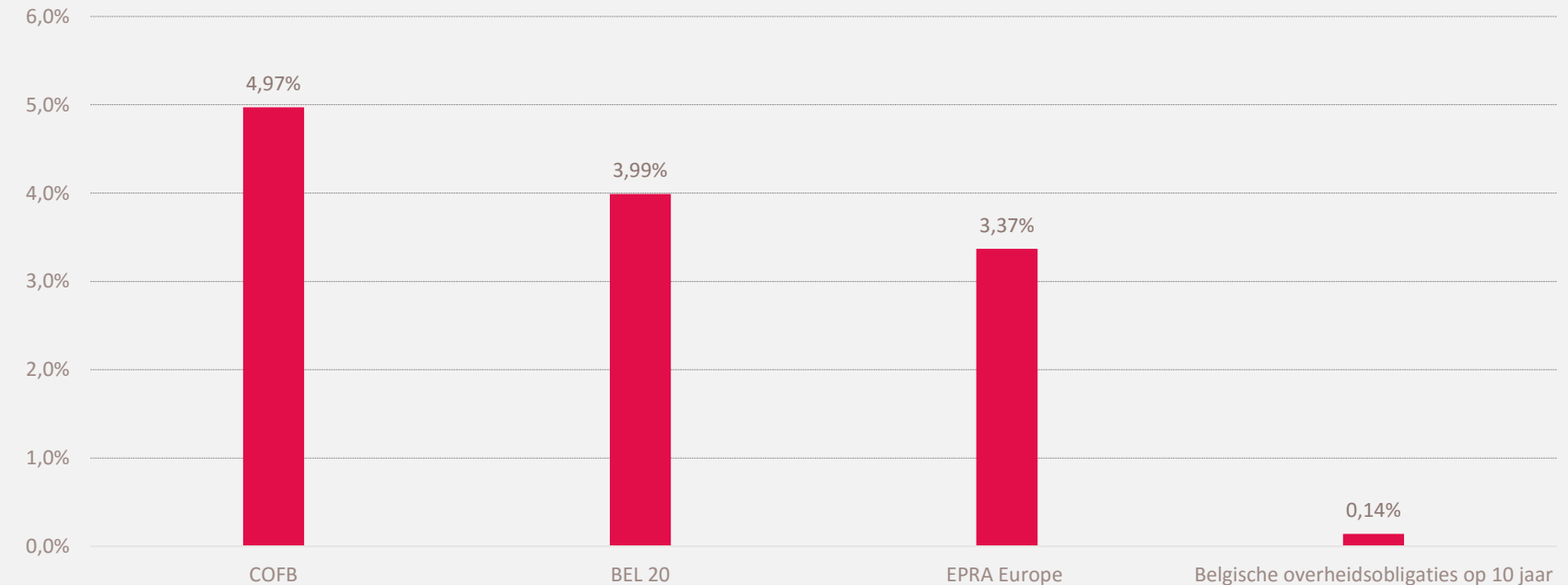
Totaal rendement YTD op 30.09.2016: **+16.2 %**



* Hoog dividendrendement

Vooruitzicht dividend 2016: 5,50 EUR/gewoon aandeel
Uitkeringsgraad > 80 % (verplichting GVV-stelsel)

Dividend ivm. aandelenprijs op 30.09.2016

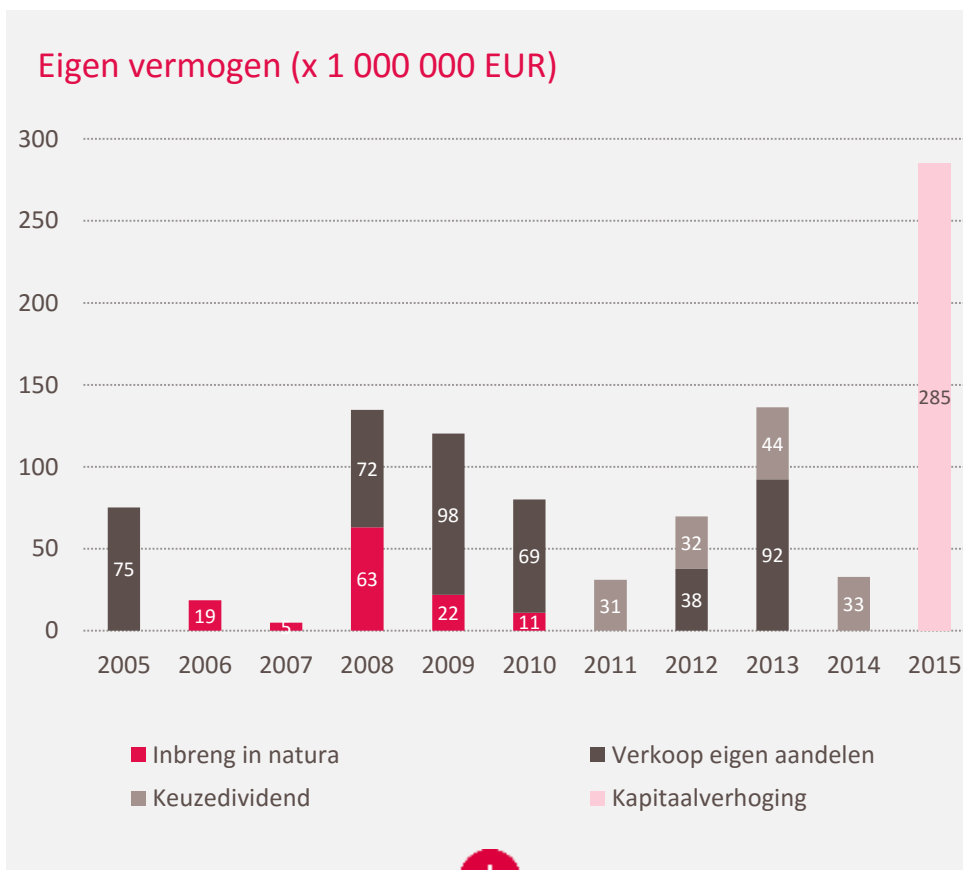


Financiële middelen

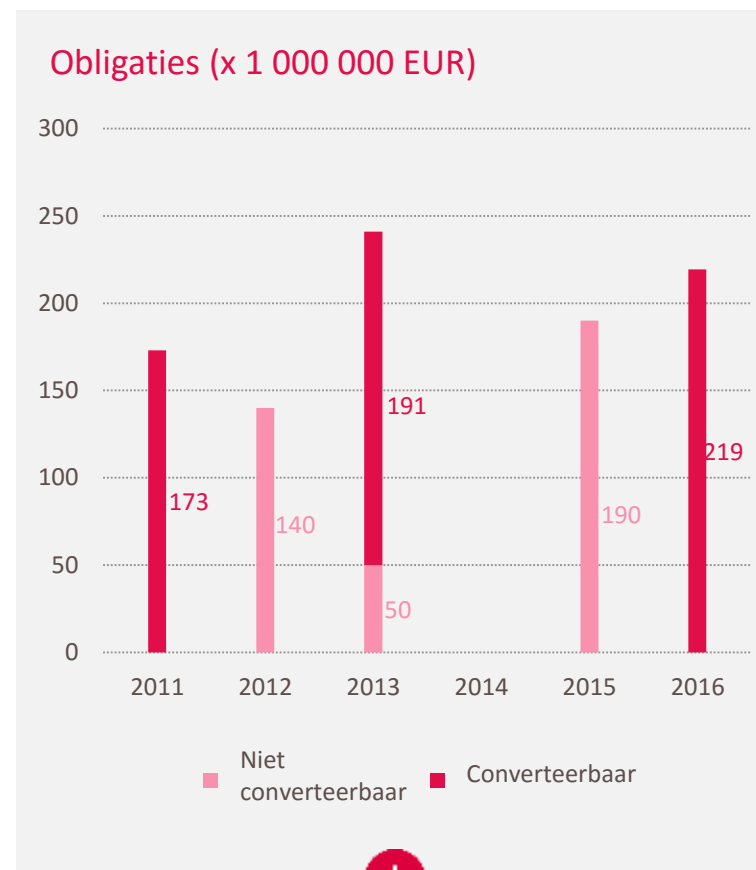
Woluwe 58 - Brussel (BE): Maatschappelijke zetel Cofinimmo

Cofinimmo
together in real estate

* Regelmatige toegang tot kapitaalmarkten



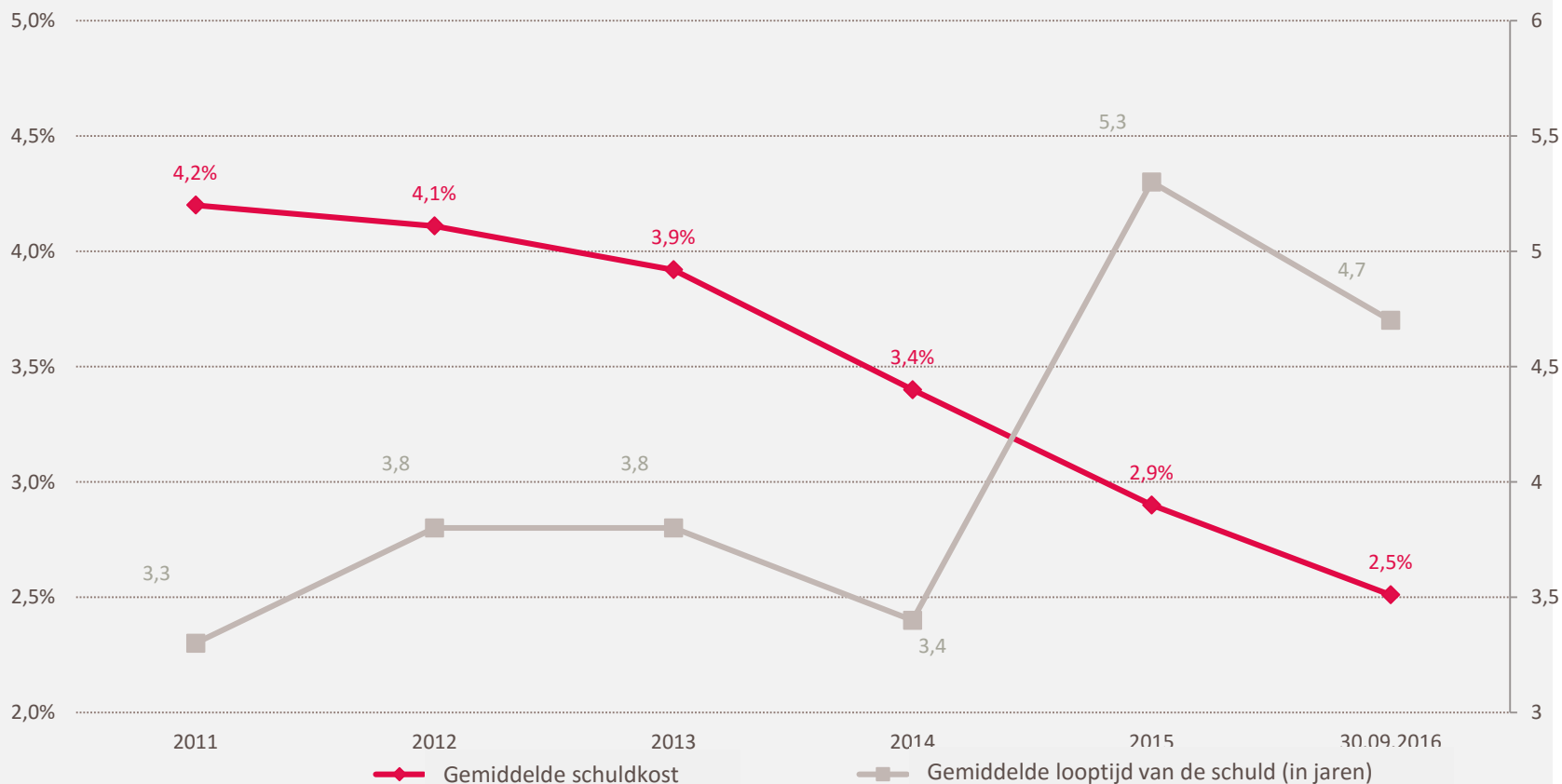
↓
Kapitaalverhoging van 284,5 miljoen EUR in 2015
 > Beduidende investeringscapaciteit



↓
S&P rating
 Lange termijn: BBB
 Korte termijn: A-2

* Solide statistieken m.b.t. de schuld

Gemiddelde looptijd en kost van de schuld



Financiële resultaten

Kantoorgebouw Vorst 24 – Brussel (BE)

Cofinimmo
together in real estate

* Financiële kerncijfers 2015-2016

SOLIDE FINANCIËLE RESULTATEN

Per aandeel (EUR)	Vooruitzicht boekjaar 2016
Netto courant resultaat (excl. IAS 39-impact) – Aandeel Groep (EPRA Resultaat)	6,19
Portefeuilleresultaat – Aandeel Groep	nvt
Netto resultaat – Aandeel Groep	nvt
EPRA NNNAW	nvt
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	20 984 619

VEERKRACHTIGE OPERATIONELE KPI'S

	31.12.2015 Huidig
Evolutie bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	-0,7 %
Bezettingsgraad	94,9 %
Gemiddelde huurlooptijd	10,5 jaar

OPTIMALE FINANCIERINGSVOORWAARDEN EN BEDUIDENDE INVESTERINGS-CAPACITEIT

	31.12.2016 Vooruitzicht
Gemiddelde schuldkost	< 3 %
Gemiddelde looptijd van de schuld	nvt
Schuldgraad	< 50 %

* Disclaimer

Deze presentatie is gericht naar financiële analisten en institutionele investeerders en mag niet worden gezien als stimulans om te investeren, noch als voorstel om Cofinimmo aandelen te verwerven. De hierin opgenomen informatie werd gehaald uit de (half)jaarlijkse financiële verslagen en persberichten van Cofinimmo, maar geeft niet de volledige inhoud van deze documenten.

Enkel de Franstalige (half)jaarlijkse financiële verslagen en persberichten hebben bewijskracht.

VOOR MEER INFORMATIE, CONTACTEER:

Valérie Kibieta

Head of External Communication & Investor Relations

T +32 (0)2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Manager

T +32 (0)2 373 94 21

egrauls@cofinimmo.be

www.cofinimmo.com