

# VFB Bedrijfsbezoek 30.11.2016

Een presentatie door Françoise Roels,

Secretary General & Group Counsel

en

Jean-Edouard Carbonnelle,

Chief Executive Officer

Woluwe 58 – Brussel (BE): Maatschappelijke zetel Cofinimmo

**Cofinimmo**  
together in real estate

# Inhoudstafel

Welkom in het Vlinderpaleis	3
Globale portefeuille	8
Zorgvastgoed	12
Kantoorvastgoed	21
Vastgoed van distributienetten	26
Publiek-Private Samenwerkingen	28
Investeringspijplijn & doelstelling	30
Op de beurs	32
Financiële middelen	35
Financiële resultaten	38

# Welkom in het Vlinderpaleis

een atypisch gebouw

in de Cofinimmo portefeuille

# Over Cofinimmo

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



Investeerder in  
**kantoorvastgoed**  
enkel op Belgische bodem



Gewogen gemiddelde  
**resterende looptijd** van de huidige  
huurovereenkomsten: **10,2 jaar**



Intern  
**vastgoedbeheerplatform**  
> **130 werknemers**



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



Reële waarde van de  
totale **portefeuille**:  
**3,3 miljard EUR**



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



Totale  
**marktkapitalisatie**:  
**2,3 miljard EUR**



# \* Het Belgische GVV regime

## 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)

Gereguleerde

Vastgoed-

Vennootschap

# \* 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 and leaseback  
van 1 068  
cafés/restaurants  
met AB InBev



**2011**  
Sale and  
leaseback  
van 283  
verzekering-  
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

## DIRECTIECOMITE

### 3 uitvoerende bestuurders:

- Elk verantwoordelijk voor een specifiek domein
- Chief Operating Officer
  - Chief Financial Officer
  - Secretary General & Group Counsel

**Voorzitter:** Chief Executive Officer

## 130 professionals

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

## Aanwezigheid in de landen van de portefeuille:

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



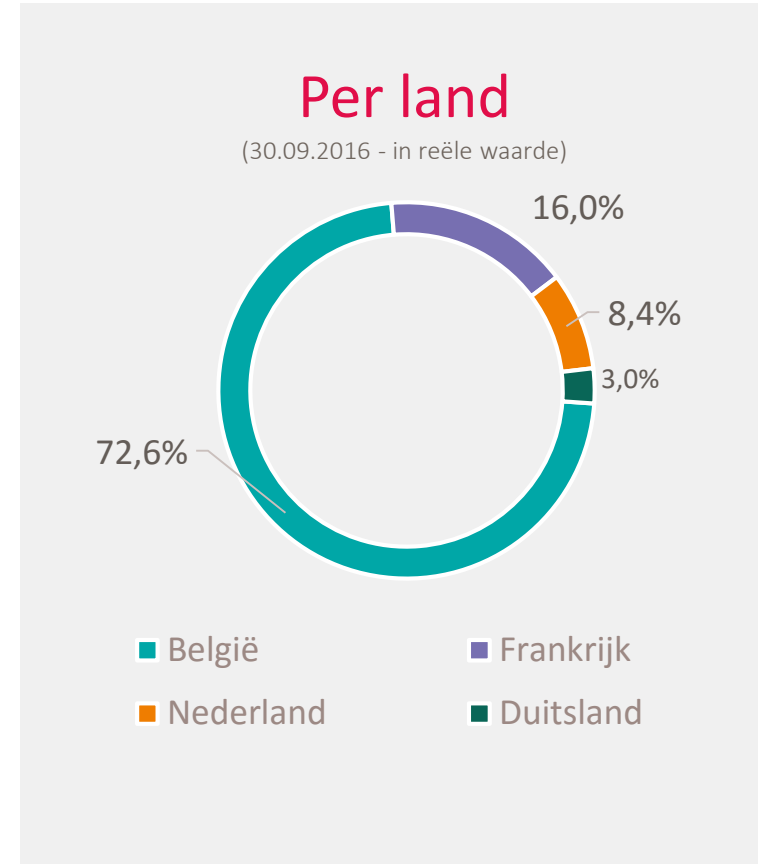
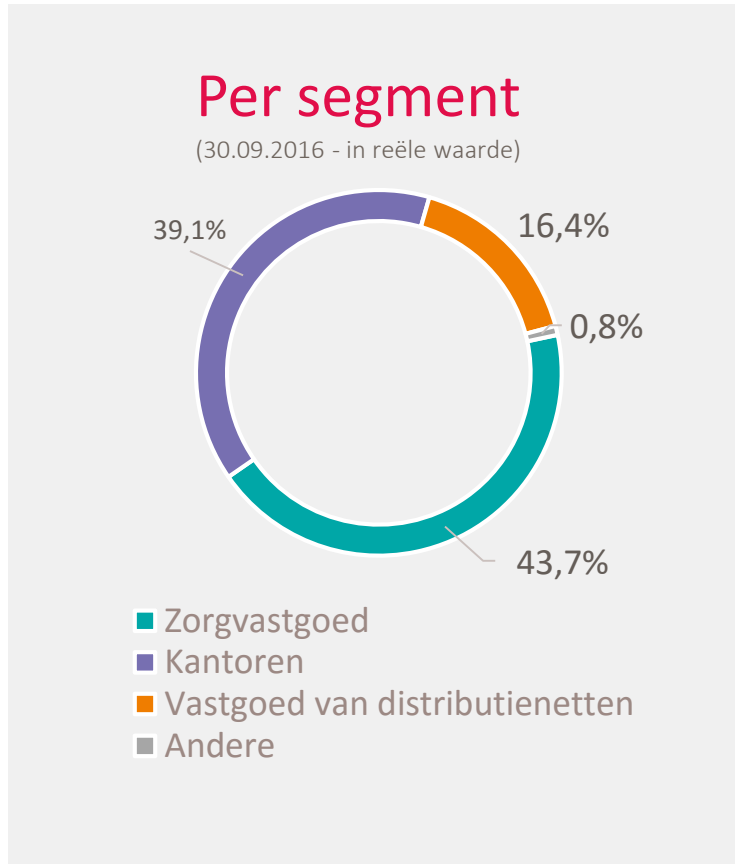
# Globale portefeuille

Stijp-Z medical office building – Eindhoven (NL)

**Cofinimmo**  
together in real estate



# \* Opsplitsing van de portefeuille



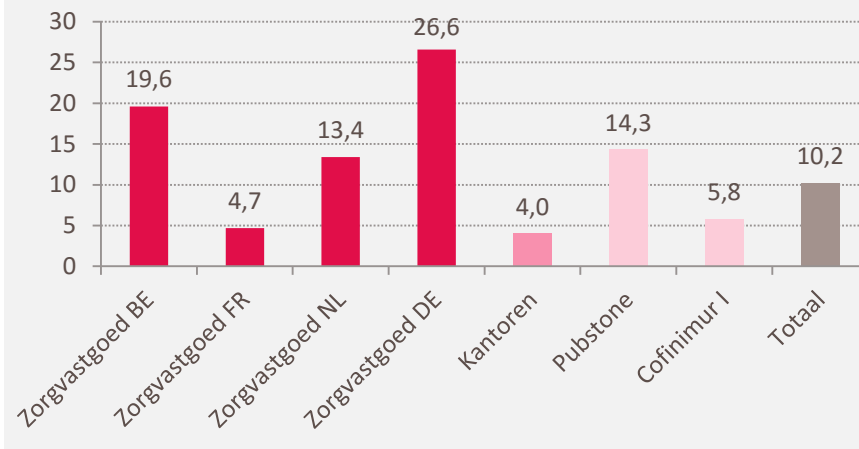
# \* Twee complementaire kernsegmenten

Lange termijn aanwezigheid & sterke intern expertise  
in beide kernsegmenten

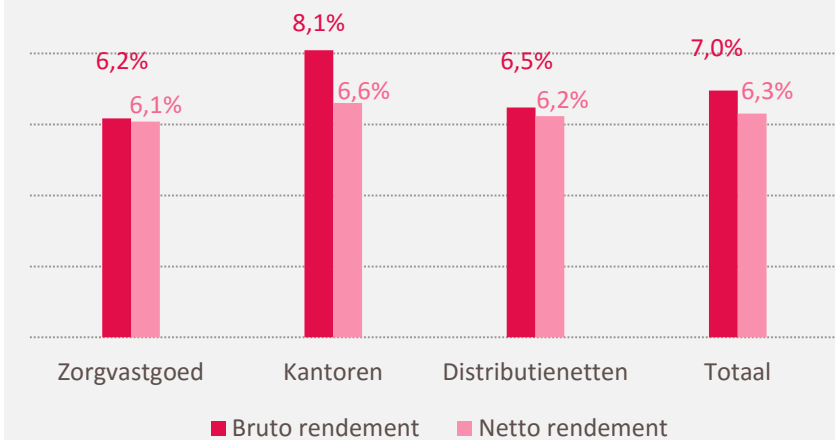


# \* Sterke operationele indicatoren

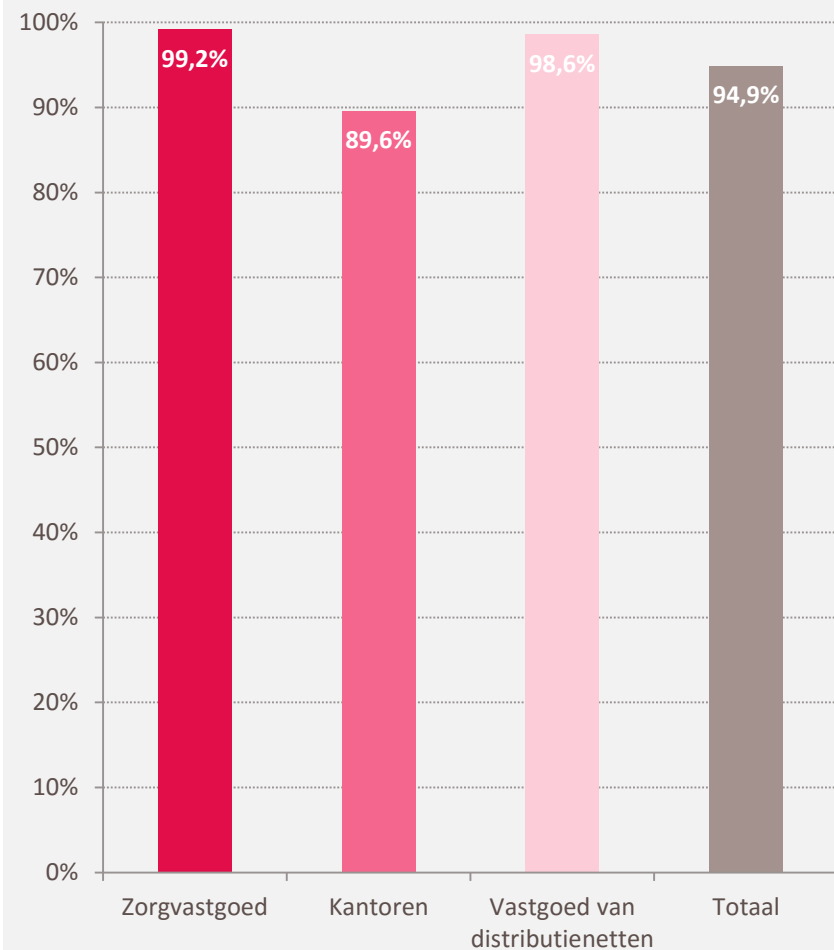
Gewogen gemiddelde resterende huurlooptijd (in jaren)



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

15



Ervaren en toegewijd  
**healthcare team**  
van **15 FTE's**



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



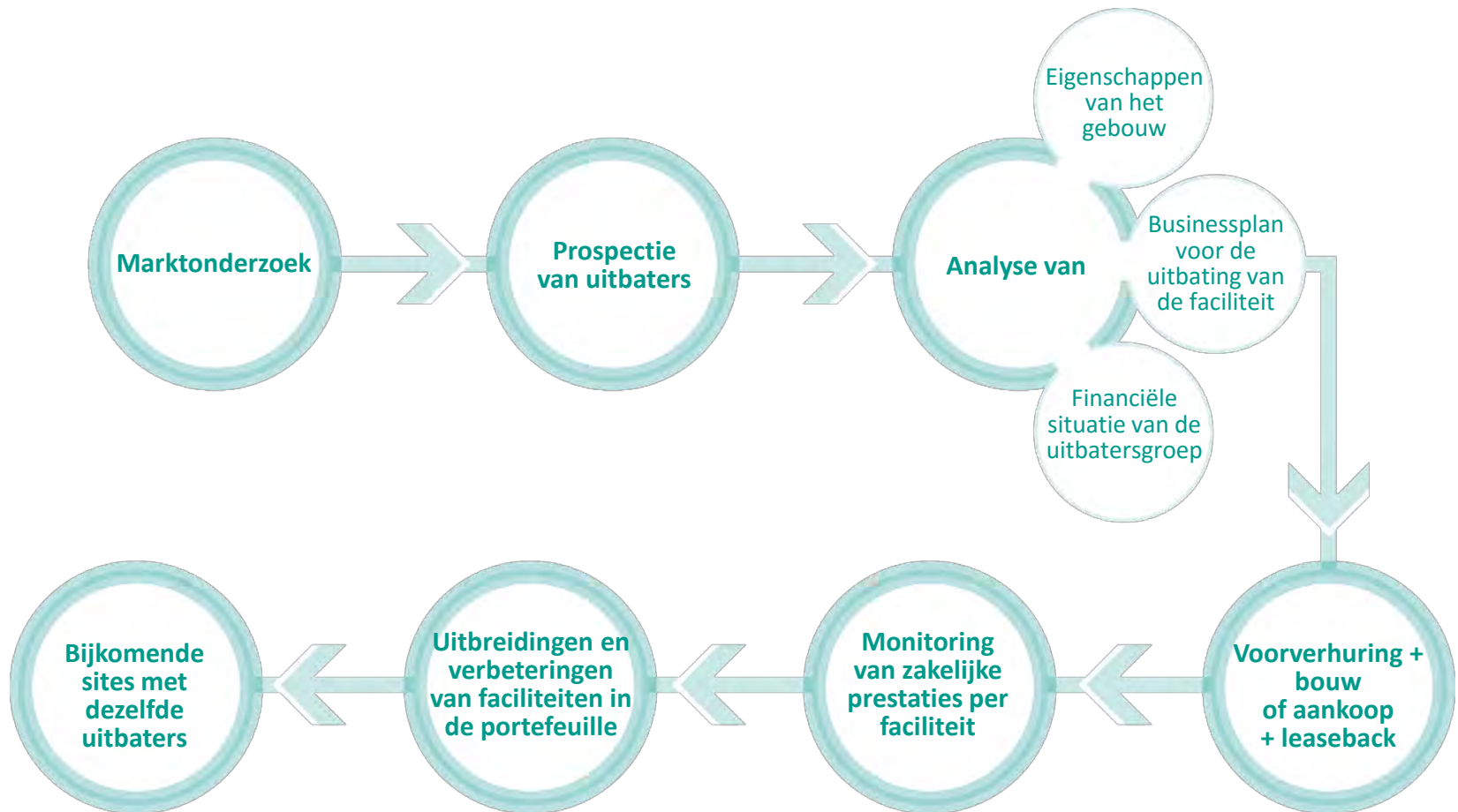
**Uitgebreid aanbod**  
voor zorguitbaters: van pure  
financiering tot geïntegreerd  
beheer van  
ontwikkelingsprojecten

50



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

### Ontwikkeling



#### EERSTE LIJNSZORGCENTRUM STRIJP-Z – Eindhoven

Oppervlakte	<b>2 200 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>4,5 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>SGE</b>
Huur	<b>25 jaar - NN</b>
Initieel rendement	<b>7,5 %</b>

### Verwerving



#### EERSTE LIJNSZORGCENTRUM ORANJEPLEIN – Goirle

Oppervlakte	<b>1 800 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>4,5 miljoen EUR</b>
Huurders	<b>Verschillende medische en paramedische experts</b>
Huur	<b>7 jaar</b>
Initieel rendement	<b>7,4 %</b>

### Verwerving



#### ORTHOPEDISCHE KLINIEK ZBC - Naarden (2012)

Oppervlakte	<b>5 800 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>11,5 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Bergman Groep</b>
Huur	<b>15 jaar - NNN</b>
Initieel rendement	<b>7,2 %</b>



## Ontwikkeling \*



### WOONZORGCENTRUM CALAU - Calau

Oppervlakte	<b>4 600 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>9,1 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>MED Gesellschaft für Altenpflege mbH</b>
Huur	<b>25 jaar - NN</b>
Initieel rendement	<b>6,1 %</b>

\* Verwerving van zodra afgewerkt

## Ontwikkeling



### WOONZORGCENTRUM NOORDDUIN - Koksijde

Oppervlakte	<b>6 440 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>13,2 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Armonea</b>
Huur	<b>27 jaar - NNN</b>
Initieel rendement	<b>6,1 %</b>

## Verwerving



### REVALIDATIEKLINIEK KAISER KARL - Bonn

Oppervlakte	<b>15 500 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>30,0 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Eifelhöhen-Klinik AG</b>
Huur	<b>25 jaar - NN</b>
Initieel rendement	<b>7,3 %</b>

Verwerving  
+ uitbreiding



**REVALIDATIECENTRUM  
VONTES - Evres-sur-Indre**

Oppervlakte	<b>6 350 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>8,2 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Inicea</b>
Huur	<b>12 jaar - NNN</b>
Initieel rendement	<b>5,9 %</b>

Ontwikkeling



**GEHANDICAPTENZORG LOPIK-  
Lopik**

Oppervlakte	<b>2 900 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>3,3 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Philadelphia Zorg</b>
Huur	<b>15 jaar - NN</b>
Initieel rendement	<b>6,85 %</b>

Verwerving  
+ uitbreiding



**PSYCHIATRISCHE KLINIEK  
PAYS DE SENNE- Ile-de-France**

Oppervlakte	<b>6 500 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>18,6 miljoen EUR</b>
Uitbater	<b>Inicea</b>
Huur	<b>12 jaar - NNN</b>
Initieel rendement	<b>5,9 %</b>

# \* 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

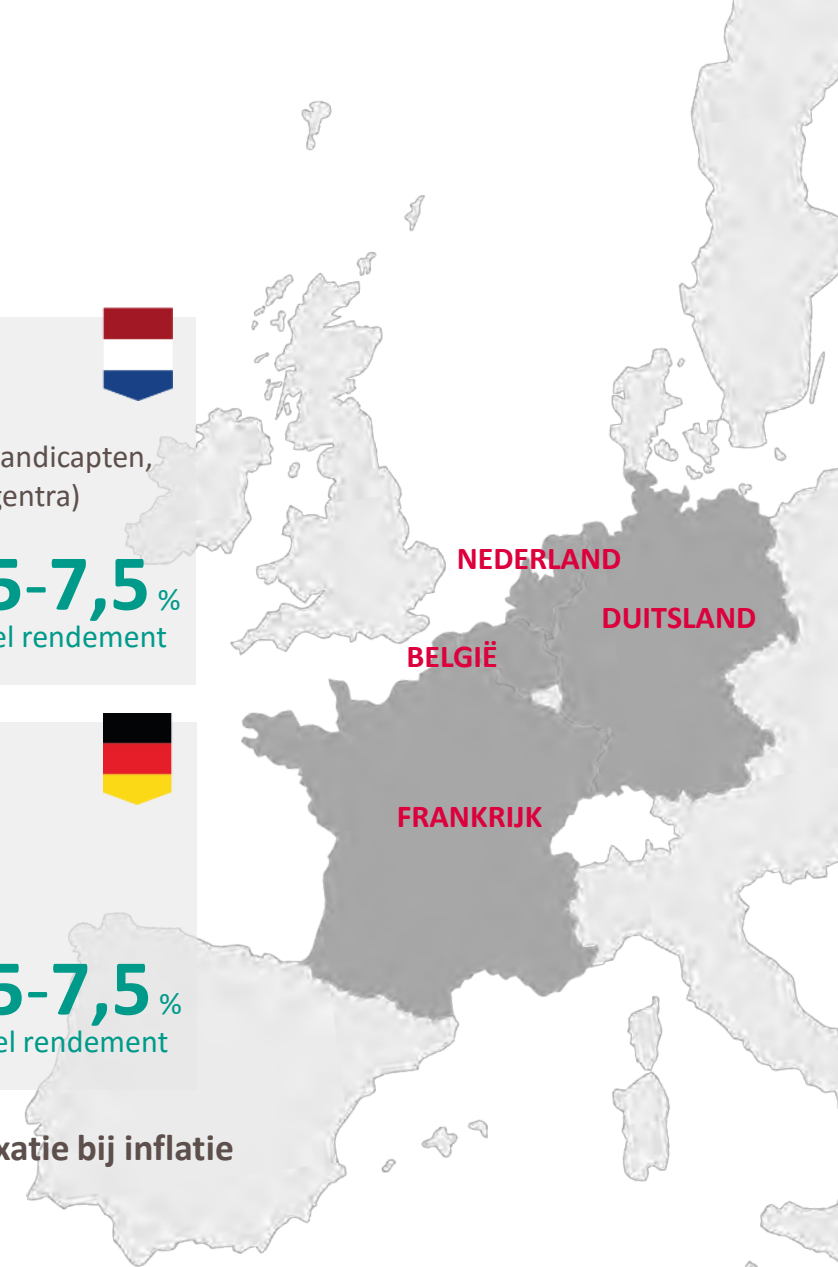
## DUITSLAND



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

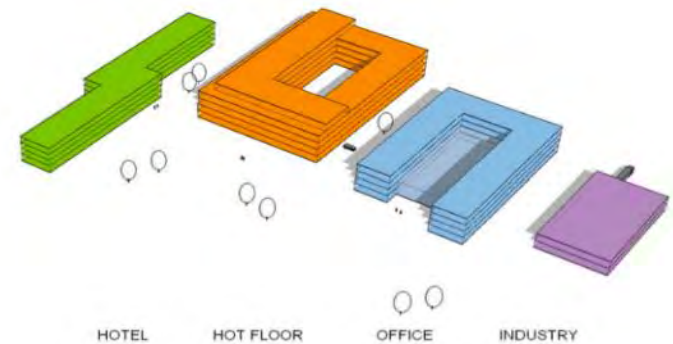
Commerciële galerijen, restaurants, parkings, kantoren, scholen voor verpleegkunde, locaties voor farmaceutische industrie

## Meer referenciecentra 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

Kantoorgebouw Guimard 10-12 – Brussel (BE)

**Cofinimmo**  
together in real estate

# Kantorenportefeuille

REËLE WAARDE

**1,3** miljard EUR

AANTAL SITES

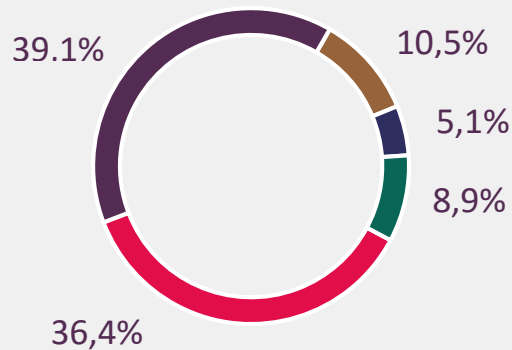
**85**

OPPERVLAKTE

**663 000** m<sup>2</sup>

## Opsplitsing van de portefeuille per land

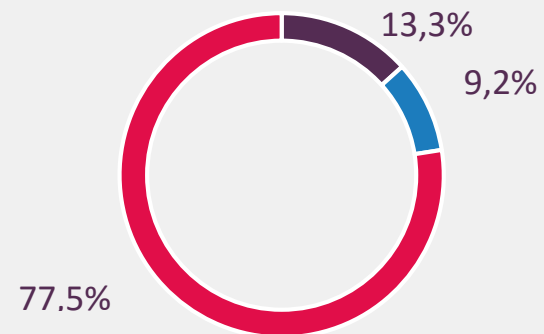
(30.09.2016 - in reële waarde)



- Brussel CBD
- Brussel Gedecentraliseerd
- Brussel Periferie/Satellieten
- Antwerpen
- Andere regio's

## Opsplitsing van de portefeuille per type huurder

(30.09.2016 - in reële waarde)



- Belgische publieke sector
- Internationale publieke sector
- Overig

# Verwervingen met mogelijkheid tot waardecreatie

**KUNST 46**  
Brussel CBD



Oppervlakte	<b>11 500 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>31 MEUR</b>
Gem bezetting	<b>83 %</b>
Gem resterende looptijd	<b>5,5 jaar</b>
Huurrendement	<b>6,2 %</b>
Huurrendement bij volledige verhuring	<b>7,5 %</b>

**QUATRO PORTEFEUILLE**  
Brussel CBD & Gedecentraliseerd



Oppervlakte	<b>23 000 m<sup>2</sup></b>
Investering	<b>57,9 MEUR</b>
Gem bezetting	<b>88 %</b>

Gem resterende looptijd	<b>3,3 jaar</b>
Huurrendement	<b>6,4 %</b>
Huurrendement bij volledige verhuring	<b>7,4 %</b>

# Renovaties op strategische locaties

**GUIMARD 10-12**  
Brussel CBD  
Volledige renovation



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

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



Oppervlakte	20 000 m <sup>2</sup>
Verwacht einde van de werken	3T2017
Budget werken	<b>44 miljoen EUR</b>
Marketing	<b>Aan de gang</b>



# Reconversies 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 <sup>2</sup>
Timing werken	3T2013 – 2T2015
Budget werken	<b>13 miljoen EUR</b>
Verkoopprijs	<b>3 200 EUR/m<sup>2</sup></b>
Gerecupereerde waarde	<b>1 300 EUR/m<sup>2</sup></b>

## WOLUWE 106-108

Brussel Gedecentraliseerd

Herbestemming naar woonzorgcentrum

Ondertekening van huurovereenkomst over 27 jaar met uitbater Vivalto



Oppervlakte	7 000 m <sup>2</sup>
Timing werken	3Q2016-3Q2017
Budget werken	<b>13 million EUR</b>
Yield on cost	<b>5.9 %</b>

# Vastgoed van distributienetten

Café/restaurant Martelarenplein 6 – Leuven (BE)

**Cofinimmo**  
together in real estate

# \* Concept & distributienetten

- 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

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

Initiële huurlooptijd 23 jaar; bezettingsgraad 98,9 %; netto initieel rendement 6,15 %

## **COFINIMUR I (2011): SALE & LEASEBACK VAN PORTEFEUILLE VAN VERZEKERINGSKANTOREN MET MAAF**

Initiële huurlooptijd 9,7 jaar; bezettingsgraad 97,3 %; netto initieel rendement 6,18 %



MAAF verzekeringskantoor – Villejuif



Café/restaurant 't Speelmanshuis – Brugge

# Publiek-Private Samenwerkingen

Brandweerkazerne – Antwerpen (BE)

**Cofinimmo**  
*together in real estate*

# \* Publiek-Private Samenwerkingen

- Eerste PPS in **2005**
- **Uitbating van 6** activa voor zeer specifiek gebruik (brandweerkazerne, studentenhuisvesting, politie-commissariaat, gevangenis, ...)

- Cofinimmo begeleidt de klant (Overheid) bij bouw en uitbating van de gebouwen
- Bouwrisico ten laste van de algemene aannemer (forfaitair bedrag betaalbaar bij oplevering van het gebouw)
- Lange termijnhuurovereenkomsten met over het algemeen een koopoptie



- Oppervlakte: 72 131 m<sup>2</sup>
- Architect: Richard Rogers
- Bouwjaar: 2005
- Oplevering werken: 2007
- Huurovereenkomst: 36 jaar tot 31.10.2041
- Overdracht van het gebouw aan Regie der Gebouwen bij einde huurovereenkomst

# Investeringspijplijn & doelstelling

Belliard office building – Brussels (BE)

**Cofinimmo**  
together in real estate

# \* 2016-2018 investeringsdoel

Doel voor eind 2018

**+308** MEUR  
Geëngageerde  
investeringen (pipeline)

**+400** MEUR  
verwervingen

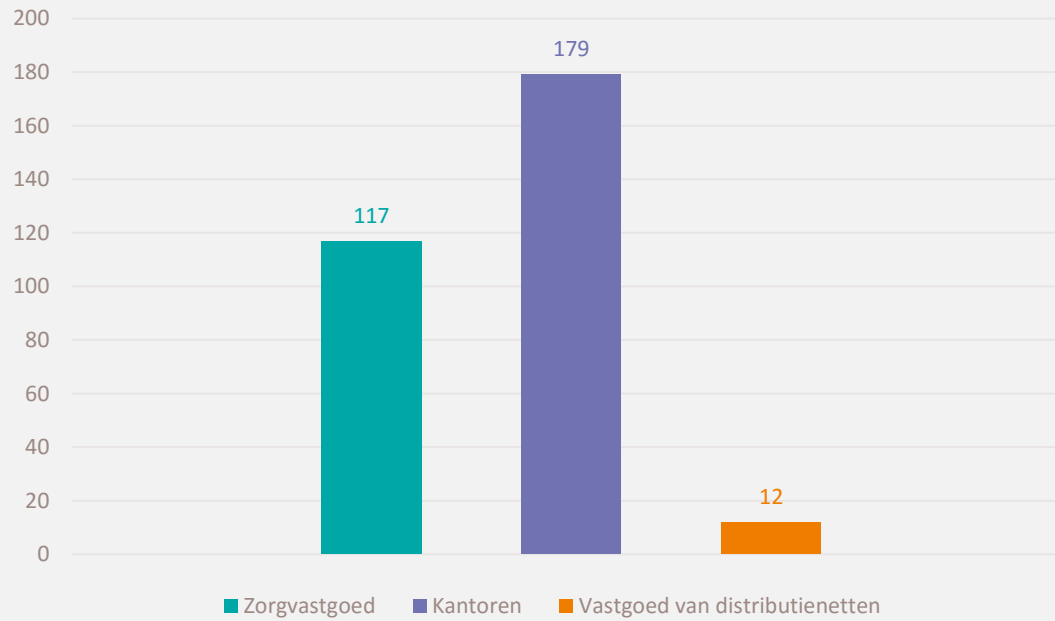
**-150** MEUR  
verkoppen

	Portefeuille breakdown op 30.06.2016	2016-2018 Geëngageerde pipeline (x 1 000 000 EUR)	2016-2018 mogelijk scenario: Niet-geëngageerde verwervingen (x 1,000,000 EUR)	2016-2018 Mogelijk scenario: Niet-geëngageerde verkoppen (x 1 000 000 EUR)	Portefeuille breakdown op 31.12.2018
Zorgvastgoed	44 %	117	400	-50	50 %
Kantoren	39 %	179		-100	35 %
Verwervingen		60			
Herinrichtingen		76			
Herbestemmingen		43		-100	
Andere	18 %	12			15 %
<b>Totaal</b>	<b>100 %</b>	<b>308</b>	<b>400</b>	<b>-150</b>	<b>100 %</b>
		<b>308 miljoen EUR geëngageerd</b>	<b>250 miljoen EUR niet-geëngageerd</b>		

# \* 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)







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**

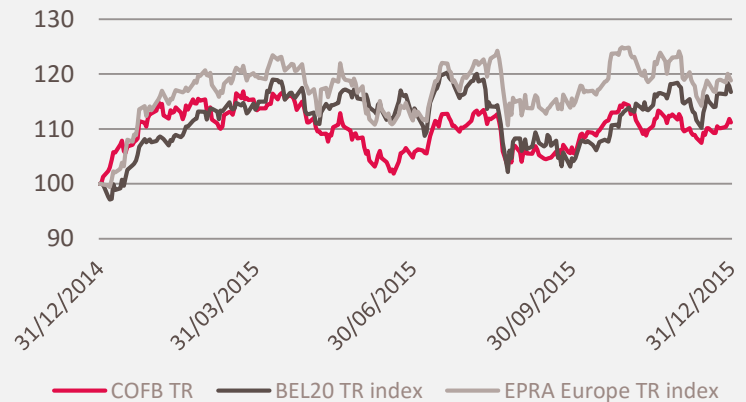
Gemiddeld dagelijks verhandeld volume:

**5 miljoen EUR**

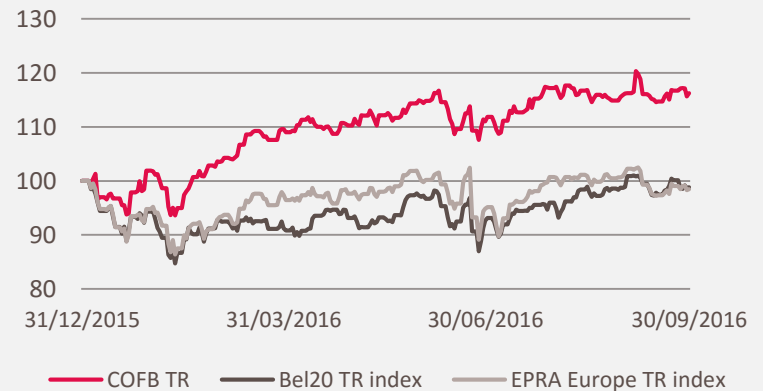
Omloopsnelheid:

**57 %**

Totaal rendement 2015: **+11.2 %**



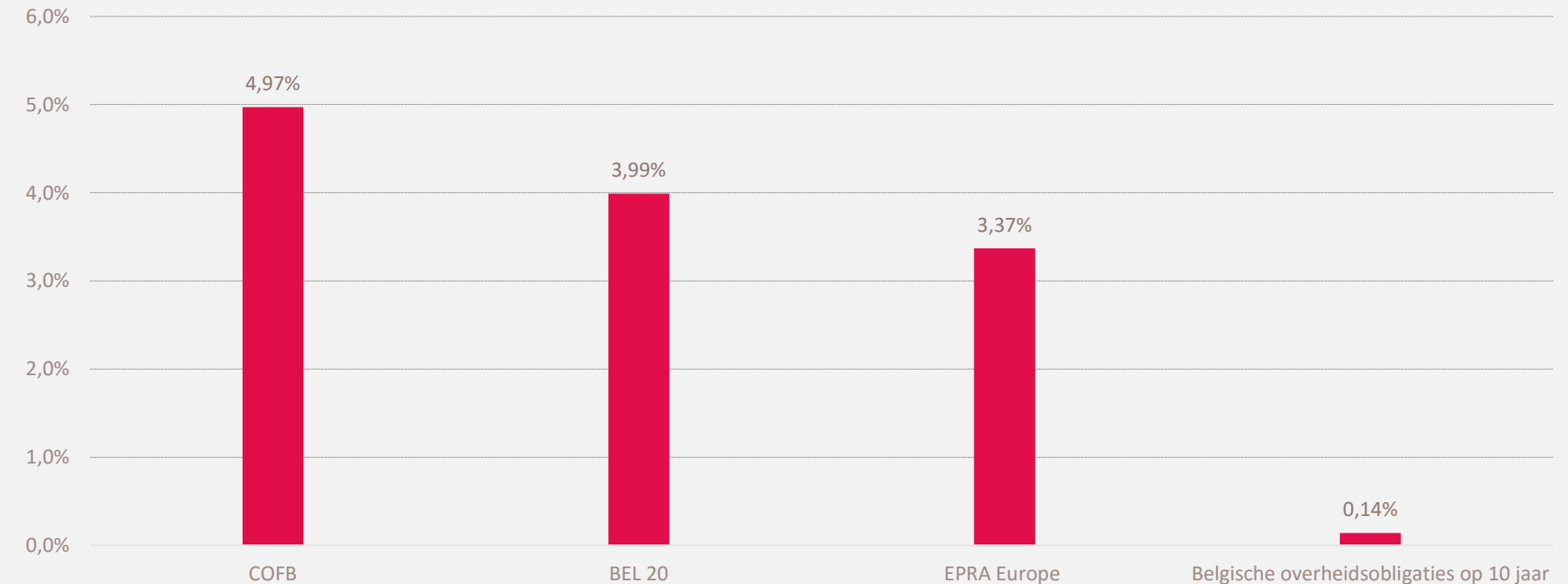
Totaal rendement YTD op 30.09.2016: **+16.2 %**



# \* Hoog dividendrendement

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

Dividend ivm. aandelenprijs op 30.09.2016

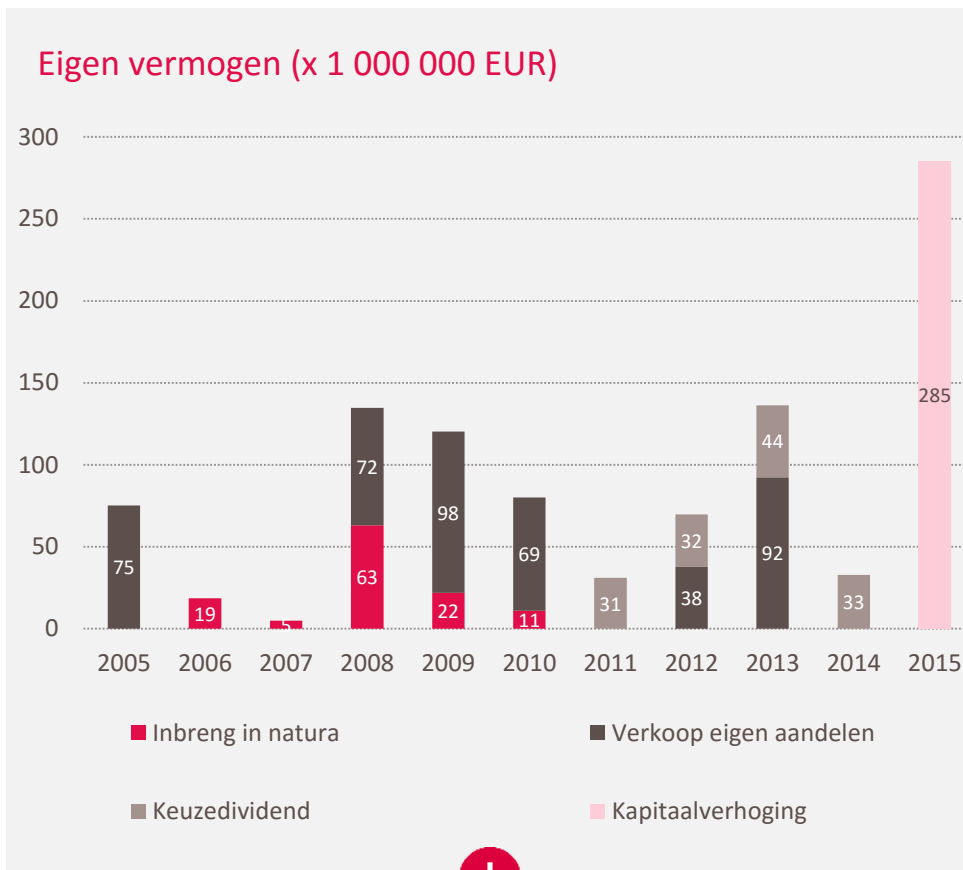


# Financiële middelen

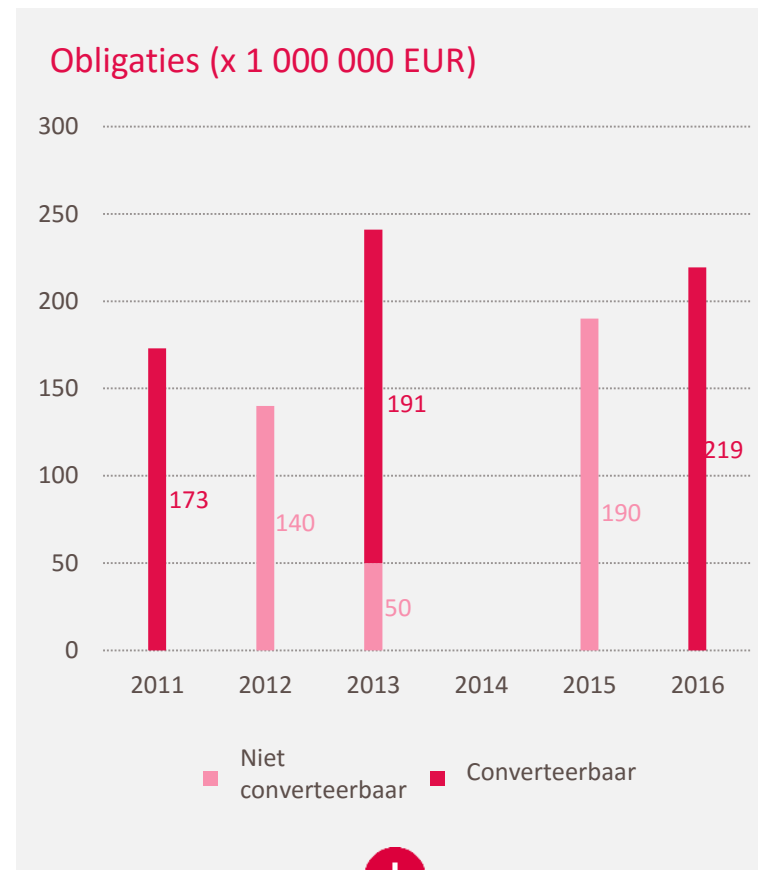
Woluwe 58 - Brussel (BE): Maatschappelijke zetel Cofinimmo

**Cofinimmo**  
together in real estate

# Regelmatige toegang tot kapitaalmarkten



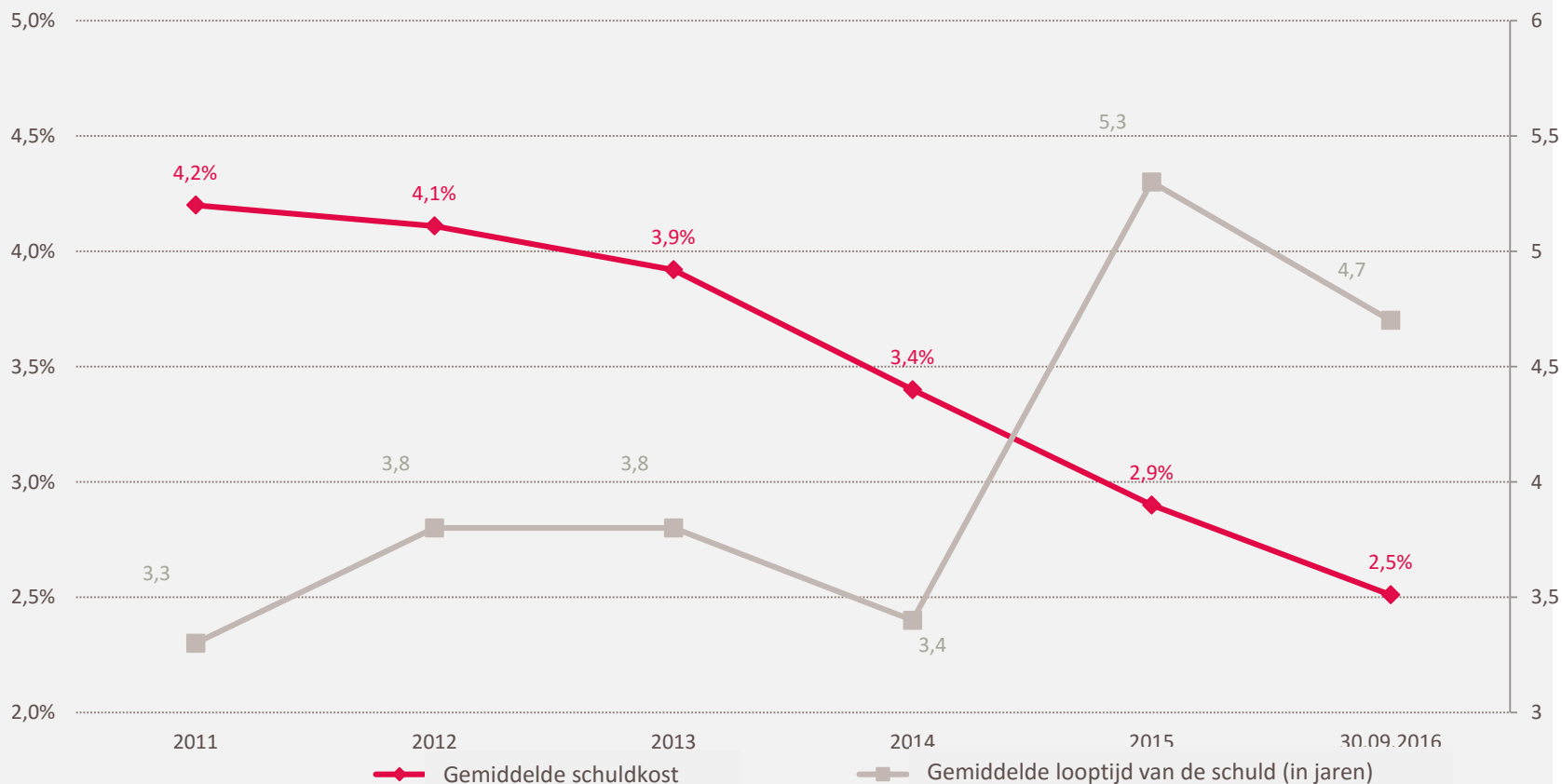
**Kapitaalverhoging van 284,5 miljoen EUR in 2015**  
 > Beduidende investeringscapaciteit



**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 2014-2015-2016

## 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](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)

### **Ellen Grauls**

Investor Relations Manager

T +32 (0)2 373 94 21

[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

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