

Patrick Verelst

Gedelegeerd bestuurder VFB



Cofinimmo ontvangt VFB in Vlinderpaleis

DE PLAATS VAN AFSpraak voor het bedrijfsbezoek van VFB aan Cofinimmo was even bijzonder als origineel. We zouden elkaar 's morgens ontmoeten in het Gerechtsgebouw van Antwerpen. Door de zes grote 'punthoeden' boven de grote zittingszalen is dit ook wel bekend als het Vlinderpaleis.

Cofinimmo werd opgericht in 1983, is beursgenoteerd sinds 1994 en maakt sinds 2003 deel uit van de Bel20. De groep verwierf in 1996 het statuut van Real Estate Investment Trust en was oorspronkelijk uitsluitend actief in kantoorvastgoed. In 2005 werd de eerste investering in zorgvastgoed

feuille), Frankrijk (16%), Nederland (8%) en Duitsland (3%). Met een intern platform van meer dan 130 medewerkers worden de investeringen in zorgvastgoed (44% van de portefeuille), kantoren (39%) en vastgoed voor distributienetten (16%) beheerd. Waarom die doorgedreven diversificatie?

Kantoren en zorgvastgoed zijn complementair en vullen elkaar aan omdat economische groei de voornaamste factor is voor de kantorenmarkt, terwijl de demografie de driver is voor zorgvastgoed. Op de kantorenmarkt wordt vooral gefocust op kwaliteit. Hierdoor is de herontwikkeling van gebouwen af en toe nodig. In zorgvastgoed wordt vooral gekeken naar nieuwe acquisities in hoofdzakelijk Duitsland en Nederland, twee minder 'mature' markten dan die in België en Frankrijk. De belangrijkste operationele indicatoren van Cofinimmo's portefeuille illustreren de kwaliteit van het gevoerde beleid. Met een bezettingsgraad van 94,9%, een gemiddelde

Françoise Roels, secretaris-generaal en Jean Carboneille, ceo en Ellen Graus, investor relations manager, presenteerden afwisselend de groep, zijn geschiedenis, de strategie en portefeuille en de ambities voor de volgende paar jaar.

gedaan, daarna internationaliseerde de groep geleidelijk en diversifieerde men verder weg van het kantorensegment. Cofinimmo is de grootste gvv en de grootste genoteerde investeerder in zorgvastgoed en is actief in België (73% van de portee-

huurlooptijd van 10,2 jaar en een lopend nettohuurrendement van 6,3% zijn de toekomstige cashflows goed voorspelbaar.

In zorgvastgoed (44% van het geheel) beschikt de groep over een gespecialiseerd team van 15 medewerkers. Zij verzorgen





JEAN-EDOUARD CARBONNELLE, *ceo*

de netwerken met 25 huurders-uitbaters. Dankzij actieve prospectie werden hier de afgelopen 10 jaar 50 projecten gebouwd, gerenoveerd of herontwikkeld. Zogenaamde 'triple net'-overeenkomsten waarbij de huurder-uitbater huur, onderhoud en belastingen betaalt, kenmerken het zorgvastgoed.

In het 'cure' segment investeert Cofinimmo enkel in gespecialiseerde acute zorgcentra en in eerstelijns zorgcentra. Men vermijdt investeringen in ziekenhuizen en laboratoria. De technische zorg die hier wordt verstrekt, veroudert immers snel. Anderzijds is Cofinimmo wel actief in alle facetten van het 'care' segment (revalidatiecentra, psychiatrische klinieken, woonzorgcentra, sport- & wellnesscentra, faciliteiten voor mensen met een beperking). Door de harde concurrentie in België en Frankrijk zijn hier enkel uitbreidingen mogelijk, geen nieuwe acquisities. In Nederland en Duitsland liggen de rendementen hoger en zijn de tegenpartijen ook kleiner. Hier verwacht Cofinimmo verder aantrekkelijke acquisities te doen. Ontclustering en fusies van ziekenhuizen zullen nieuwe mogelijkheden bieden in het 'cure'-segment (nieuwe sale & lease backs, niet-medische faciliteiten, gespecialiseerde acute zorgcentra en eerstelijnszorgcentra).

In kantoren (39%) ligt de klemtoon op de Brusselse regio (84%) en op verhuur aan de privésector (78%). De afgelopen 10 jaar

werden veel kantoren verkocht. Recent verwierf de groep 5 kantoren met 15% leegstand en een lopend rendement van 6,2%. Bij volledige verhuur kan dit worden opgekrikt tot 7,4 à 7,5%, een opportuniteit om waarde te creëren.

Vastgoed in distributienetwerken (16%) betreft de verhuur op lange termijn van een groot aantal kleine gebouwen aan een huurder die in deze gebouwen producten of diensten aanbiedt. De overeenkomst voor café's en restaurants met AB InBev heeft nog een resterende looptijd van 23 jaar en startte in 2007 met een initieel brutorendement van 6,15%. De overeenkomst voor verzekeringskantoren met MAAF (Frankrijk) heeft nog een looptijd van 5 jaar en startte in 2011 met een brutorendement van 6,18%.

bare kelderruimte is er onder het gebouw parkeerplaats voor 300 wagens. Men beschikt over een systeem van 80 cellen en 5 wachtcellen om beklagden vlot op te kunnen roepen in de 23 kleine en de 6 grote zittingszalen. De imposante houten trappengalerij achter het gebouw is er uitsluitend voor evacuatie doeleinden. En dan hebben we het nog niet over de geluids- en thermische isolatie die aan de hoogste technische normen voldoen, normen die bij de bouwwerken nog niet bestonden. Een imposant gebouw, van de grootste sterk gediversifieerde gvv.

Met een schuldgraad van circa 43% en een gemiddelde looptijd en kostprijs van de schulden van respectievelijk 4,7 jaar en 2,5% beschikt Cofinimmo over een belangrijke investeringscapaciteit. Het financieel



FRANÇOISE ROELS
*Secretary General
and Group Counsel*

Vastgoed in Publiek-Private Samenwerkingen (PPS; 1%) omvat zes verhuurprojecten op lange termijn waarbij Cofinimmo eigenlijk enkel qua onderhoudskosten een risico loopt. Het Antwerpse Vlinderpaleis, gebouwd door Richard Rogers, de architect van het Centre Pompidou in Parijs en de Millennium Dome in Londen, is een mooi voorbeeld van een PPS. Cofinimmo begeleidt de overheid bij de bouw en uitbating van het gebouw dat in 2007 werd opgeleverd. De huur loopt tot oktober 2041 waarna het wordt overgedragen aan de Regie der Gebouwen.

De rondleiding in het Vlinderpaleis leert pas echt hoe visionair dit gebouw werd opgevat. In de kelders links en rechts onder het gebouw zit een regenwatertank van telkens 400m³. Hierdoor wordt jaarlijks 2.000 m³ regenwater van de 17.000m² grote daken gerecycleerd. In het midden tussen die 2 keldergroepen loopt de Bolivartunnel. Ondanks die inperking van de beschik-

plan 2016-2018 omvat 308 miljoen euro reeds aangegane investeringen. Verder plant Cofinimmo 400 miljoen acquisities in zorgvastgoed en 150 miljoen desinvesteringen waarvan 2/3 in kantoren. Per saldo mogen aandeelhouders verwachten dat de portefeuille in 2018 voor de helft uit zorgvastgoed zal bestaan tegen 35% voor kantoren.

Redactie 2 december 2016

Koers 102,65 euro

www.cofinimmo.com

