

Cofinimmo investeert 82 miljoen euro in gezondheidssegment

Op strategisch vlak was de eerste helft van 2015 relatief succesvol voor Cofinimmo. We noteren 4 belangrijke gebeurtenissen. (1) Het gezondheidssegment vertegenwoordigt nu 43,4% van de portefeuille, het deel kantoren daalt naar 39,5%. (2) De diverse reconversieprojecten van kantoren naar residentieel vastgoed zijn volledig afgevoerd en zijn 100% verkocht. (3) Er werd in juni een kapitaalverhoging van 285 miljoen

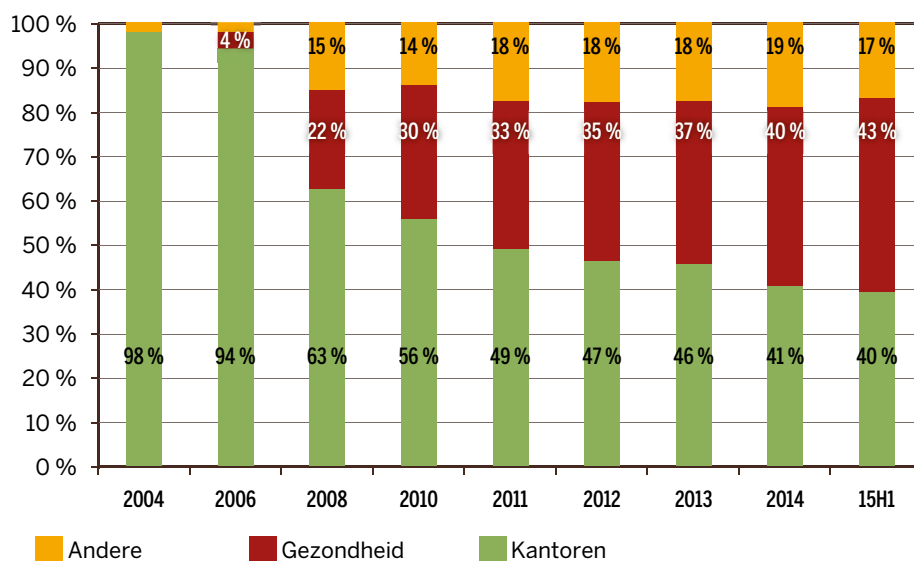
Het huurcontract loopt 30 jaar en het brutorendement bedraagt 7,6%. Aspria is geen onbekende voor Cofinimmo, want Cofinimmo kocht in 2007 al een Brussels complex met 19 kamers, sport- en wellnessfaciliteiten. Recent werd het huurcontract vernieuwd, ditmaal met een looptijd van 30 jaar.

Kantoren blijven nog heel belangrijk voor Cofinimmo. In dit semester werd er voor 24.000 m² huurcontracten onderhandeld,

nimmo heeft verhoogd van BBB- naar BBB, komt de toekomstige financiering en financieringskosten zeker ten goede.

We gaan slechts beknopt in op de halfjaarresultaten. De huurinkomsten stegen 3%, op vergelijkbare basis was er een daling van 0,4%. Belangrijkst van al is dat het courant uitkeerbaar resultaat steeg van 61,153 naar 62,731 miljoen euro (+2,6%), per aandeel is er wel een daling van 3,39 naar 3,35 euro door een toename van het aantal uitstaande aandelen na de kapitaalverhoging. Voor 2015 gaat de groep uit van een bruto dividend van 5,50 euro, na 27% roerende voorheffing wordt dat netto 4,015 euro, goed voor een netto dividendrendement van 4%. We wijzen er tevens op dat de koers/winst (koers/uitkeerbaar resultaat) 15,9 bedraagt, minder dan het sectorgemiddelde van 18. We herhalen ons standpunt dat door de transformatie (minder kantoren, meer gezondheidszorg) Cofinimmo op termijn een hogere waardering zal krijgen. Natuurlijk kan een plotse en sterke stijging van de rentetarieven roet in het eten gooien, maar die kans lijkt nu wel kleiner.

Portefeuilleverdeling Cofinimmo



euro afgerond die verse middelen opleverde voor meer investeringen in het gezondheidssegment. (4) De gemiddelde rente van de financiële schuld is onder 3% gedaald en bedraagt 2,80%.

In dit semester werd er voor 82 miljoen euro in het gezondheidssegment geïnvesteerd, vnl. in Nederland (7% van portefeuille nu) en Duitsland (nu goed voor 2% van de portefeuille). In Nederland betrof het 2 kleinere transacties (9 miljoen euro) met aantrekkelijke rendementen van 7,45% en 6,85% met 15-jarige huurcontracten. Het gaat al lang niet meer om rusthuizen alleen. Zo kocht Cofinimmo in Duitsland 2 sport- en wellnesscomplexen van de Aspriagroep. Aspria heeft er in totaal 8 (3 in België, een in Italië en 4 in Duitsland). De 2 die het aankoopt in Duitsland, omvatten 20 en 48 hotelkamers, hebben een oppervlakte van 7800 en 10.000 m² en zijn relatief recent gebouwd (2009 en 2012).

goed voor 16,4 miljoen euro huurinkomsten op jaarbasis, te vergelijken met afgerond 200 miljoen euro huurinkomsten voor de hele groep op jaarbasis. De bezettingsgraad steeg licht van 90,4% eind december 2014 naar 90,8% eind juni 2015.

De financiering met vreemd vermogen, of de impact van de schuldhefboom heeft de totale resultaten van de vastgoedgroepen geen windeieren gelegd. De rentetarieven blijven laag en dit betekent dat elke herfinanciering van schulden die vervallen, goedkoper uitvalt. Zo gaf Cofinimmo een obligatielening uit op 7 jaar voor 190 miljoen euro (totale schuld is ongeveer 1,46 miljard euro) aan 1,93% en dit hielp de groep om de gemiddelde rente verder te verlagen van 3,4% naar 2,8%. En dit terwijl de gemiddelde duurtijd van de schuld verlengd kon worden van 3,4 naar 4,5 jaar. Het feit dat het kredietratingbureau S&P de rating van Cofi-

GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 18 AUGUSTUS 2015

KOERS 99,50 EURO

WWW.COFINIMMO.COM

