

Cofinimmo zet strategische doelstellingen op een rijtje

Eind september organiseerde Cofinimmo zijn jaarlijkse investeerdersdag in Amsterdam. Het heeft niet zozeer met de Nederlandse beleggers- of analisteninteresse te maken, dan wel met de eerste investeringen die de groep er deed in de voorbije jaren. Het management maakte van de gelegenheid gebruik om zijn strategische doelstellingen op een rijtje te zetten.

De groep focust op 2 segmenten, met name gezondheidszorg (43% van de portefeuille) en kantoren (40% van de portefeuille). Om het risico in deze 2 segmenten te spreiden kiest het enerzijds voor een geografische diversificatie (België 76% van totaal, Frankrijk 15%, Nederland 7% en Duitsland 2%), anderzijds voor een spreiding binnen de segmenten. Dat is ook de reden waarom Cofinimmo het niet meer heeft over rusthuizen, maar over gezondheidszorg. De groep heeft nu ook andere faciliteiten in zijn portefeuille zoals revalidatie- en psychiatrische klinieken, assistentiewoningen, ouderenzorginstellingen en gehandicaptenvoorzieningen.

In kantoren wordt de nadruk gelegd op het (pro-actief) behoud van de huurders en op het beperken van de huurprijzdalingen. Tevens wil het waarde creëren op elke soort van locatie. In het Brusselse zakendistrict richt het zich op de nationale en internationale publieke instellingen, in Brussel gedecentraliseerd werkt het deels aan de reconversie van kantoorgebouwen, deels probeert het in te spelen op de vraag naar kantoorruimte vanwege het bedrijfsleven (focus op aanbieden van modulaire ruimtes en op gebouwen met goede energieprestaties). In de Brusselse periferie, deze waar de leegstand het hoogst is, wil het innovatieve oplossingen aanreiken om nieuwe huurders aan te trekken. Wat dat innovatieve kan inhouden, is nog niet duidelijk.

Naar het segment gezondheidszorg toef geeft de groep een overzicht van enkele inzichten:

- algemene context: is genoegzaam bekend, door de vergrijzing zal de vraag naar rusthuisbedden stijgen. Het aantal Belgen ouder dan 80 jaar bedroeg 539.000 in 2010 en zal stijgen naar 1.135.000 tegen 2050.

Tegen 2030 moeten er 30.000 bedden bijkomen, tegen 2050 95.000.

- toenemende complexiteit op het vlak van zorgbehoefte: Cofinimmo heeft het hierbij over co-morbiditeit, het tegelijkertijd hebben van 2 of meer stoornissen. Vandaag zou 50% van de 60-plussers last hebben van 3 pathologieën (of ziektes).
- Hoge kosten: zijn moeilijk houdbaar omdat ze sneller groeien dan de economie. In België maken de kosten 10,5% van het BNP uit, waarmee we nummer 9 zijn op de OESO-lijst. Zonder hervorming zullen die kosten tegen 2030 stijgen tot 20%.
- Verouderde infrastructuur: de huidige infrastructuur is allerminst aangepast aan de huidige noden. Ziekenhuizen zijn bijvoorbeeld gericht op langere verblijven, terwijl ze ook alle soorten van zorg willen aanbieden.

Omwille van de voorgaande opmerkingen is er een nieuw model nodig. Enkele kernpunten zijn:

- ziekenhuizen moeten opgesplitst worden in verschillende soorten gebouwen, die beter aangepast zijn aan de specifieke zorg die verleend moet worden
- verticale integratie van de zorg: netwerk van instellingen die elk een deel van de ketting invullen. De patiënt zal dan naar de geschikte instelling doorverwezen worden

- horizontale integratie van de zorg: planning op nationaal niveau om fragmentatie te vermijden. Tevens moet er meer samenwerking komen tussen die instellingen, bijvoorbeeld door specialisatie.

- Ontstaan van referentiecentra met een hoge graad van specialisatie.

Op basis van de eerder vermelde elementen heeft Cofinimmo zijn strategie in de verschillende landen als volgt gedefinieerd:

- Frankrijk en België: heel concurrentieel omgeving, wel zijn er opportuniteiten door de uitbreiding en herpositionering van bestaande activa. Op middellange termijn zijn er mogelijkheden in het zorgsegment door nieuwe behoeftes volgend uit de fusies van ziekenhuizen

- Nederland: minder concurrentie vanwege banken en institutionele beleggers, er zijn wel hogere risico's door wijzigingen in het regulerende kader. Opportuniteiten zijn er in het zorgsegment door de ontwikkeling van referentiecentra en ont koppeling van ziekenhuizen. De eerstelijnszorg zorgt voor een grote behoefte aan MOB-centra (Medical Office Buildings).

- Duitsland: de markt is concurrentieel, maar kent op geografisch vlak grote verschillen met een uitdagerende evolutie van de demografie en de nood voor zorg voor langere termijn. Opportuniteiten zijn er



door de consolidatie van de Duitse spelers in langetermijnzorg en revalidatie-instellingen en in eerstelijnszorg door de nood aan MOB-instellingen.



De voorbije maanden hebben de beleggers wellicht raar opgekeken toen Cofinimmo enkele rusthuizen in Frankrijk verkocht en het in Duitsland het vastgoed van wellness-centers kocht. Het is duidelijk dat dit allemaal past in een ruimer kader, enerzijds door de

concurrentiële evolutie in de verschillende landen en anderzijds door de evolutie van de zorgsector die nood heeft aan meer gespecialiseerde en functionele gebouwen. Dat dit ook een positieve invloed heeft op de rendementen is natuurlijk meegenomen. We schatten dat het rendement van de verkochte rusthuizen in Frankrijk zich tussen 5,5 % en 6 % bevindt, terwijl het rendement van de laatste acquisities in Nederland en Duitsland ruim boven de 7 % uitkomt.

Op deze investeerdersdag kon Cofinimmo natuurlijk de uitdagingen in de kantorenportefeuille niet uit de weg gaan, hoewel ze minder zijn dan een tijd geleden. Belangrijker evenwel zijn de nieuwe ontwikkelingen in het zorgvastgoed, in het bijzonder dan in Nederland en Duitsland. Deze landen laten Cofinimmo toe om te investeren met een hoger rendement en met minder concurrentie.

Samen gevat houden we vast aan ons eerder geformuleerd standpunt dat Cofinimmo

vroeg of laat zal kunnen profiteren van een soort van herwaardering (van discount door kantoren naar premie door zorgvastgoed). In afwachting dat die herwaardering zich ten volle doorzet, is er nog steeds het netto dividendrendement van 4,1 %, rekening houdend met de verhoogde roerende voorheffing van 27 %.



GERT DE MESURE

REDACTIE 13 OKTOBER 2015

KOERS 97 EURO

WWW.COFINIMMO.COM



Machtig Makkelijk

Voor elke belegger

Nieuw op de beurs? Ervaren belegger? Dankzij de unieke combinatie van gebruiksgemak en krachtige tools kan elke belegger meteen aan de slag op www.bolero.be. Bovendien vindt u er de ruimste waaier van nuttige beursinformatie en concrete tips, voor u geselecteerd door ervaren beursexperts.



+2%
EXTRA

Word nu Bolero-klant: breng uw effecten over vóór 31 december 2015 en krijg 2% op de eerste € 10.000 aan getransfereerde effecten*. Vraag uw gratis infopakket op www.bolero.be

* Actie onder voorwaarden

Bolero.be

Met de beursexpertise van **KBC**