

Cofinimmo trekt belang residentieel vastgoed op



Gert De Mesure
Analist VFB

Investor Day biedt terugblik op evolutie vastgoedportefeuille

Op zijn jaarlijkse investor day ging het management van Cofinimmo van start met een terugblik op de evolutie van de vastgoedportefeuille. Eind 2004 bijvoorbeeld bestond de portefeuille voor 98 % uit kantoren, een percentage dat eind september 2012 teruggevallen was tot 47 %. Rusthuizen vertegenwoordigden 35,3 %, distributienetwerken (AB In-Bev cafés, MAAF-agentschappen) stonden voor 15,8 % van de portefeuille eind 2012. De doelstelling van Cofinimmo is om binnen 2 à 3 jaar tijd het percentage kantoren verder te laten dalen tot 40 %, het percentage rusthuizen moet stijgen richting 45 %. Distributienetwerken zouden rond de 15 % van de portefeuille blijven, tenzij er zich een mooie nieuwe opportuniteit zou voordoen.

noveerd en blijft zijn kantoorfunctie behouden. Het vierde gebouw, Wetenschapsstraat 15, momenteel verhuurd aan de Europese Commissie tot september 2013, zal volledig afgebroken en heropgebouwd worden. Het vijfde gebouw tot slot, betreft het huidige hoofdkantoor van Axa Belgium (voorheen Royale Belge, Vorstlaan 25) dat in 2017 vrij zal komen. Door de grote beschikbaarheid van grond rond dit gebouw wordt er overwogen om naast het deel kantoren (te renoveren) een belangrijk residentieel project neer te poten.

Residentieel vastgoed krijgt dus een groter belang bij Cofinimmo, vooral als alternatief voor minder performante kantoren of als compensatie voor het overaanbod (met leegstand tot gevolg) van kantoren. Zeker in het Brusselse Gewest zijn

er enorme mogelijkheden in residentieel vastgoed dankzij de bevolkingsgroei. In de periode 2000–2012 steeg de bevolking er 19 %, van 950.000 naar 1,14 miljoen inwoners. Tegen 2020 verwacht men een aangroei tot 1,23 miljoen. Om deze aangroei te huisvesten zijn er per jaar 4.890 nieuwe wooneenheden nodig, terwijl er in de voorbije 5 jaar slechts 2400 wooneenheden per jaar bijkwamen. En in 2012 wordt dat cijfer zelfs niet gehaald, gebaseerd op het aantal bouwvergunningen dat afgeleverd werd. Alle appartementen die Cofinimmo naar de markt zal brengen, zouden dus makkelijk een koper moeten vinden. En dat blijkt ook al uit de eerste resultaten van de commercialisering van de gebouwen Woluwe 34 en Livingstone I.



Naast deze meer algemene visie presenteerde het management ook een meer gedetailleerde aanpak. In het kantorengedeelte heeft de groep 5 gebouwen die een uitdaging vormen. Deze vertegenwoordigen 15 % van het kantorengedeelte, goed voor 115.000 m². Bij twee kantoorgebouwen (Woluwe 34 en Livingstone I) is de groep al ver gevorderd met de conversie naar appartementen. Een derde, Livingstone II, wordt gere-

Rusthuizen Cofinimmo besteedde logischerwijze ook veel aandacht aan zijn rusthuizen, hoewel het om meer dan rusthuizen gaat. Gebouwen voor begeleid wonen en spoedhulp, rehabilitatie- en psychiatrische klinieken maken nu ook deel uit van het palet, zodat er meer gesproken wordt van gezondheidszorg dan van rusthuizen. Dit domein was eind september 2012 goed voor 35,3 % van de vastgoedportefeuille van



Cofinimmo en had een waarde van 1,16 miljard euro. Geografisch is de groep nu actief in 3 landen, na een eerste transactie in Nederland in september 2012. De aantrekkelijkheid van dit type vastgoed is tweërlei, enerzijds

is er de relatief lange looptijd van de huurcontracten, anderzijds is er het aantrekkelijke brutorendement (zie tabel).

Voor 2013 en 2014 heeft Cofinimmo een pijlpijn van projecten en investeringen met een waarde van 225 miljoen euro, 135 miljoen euro is bestemd voor gezondheidszorg (59 miljoen euro in 2013 en 76 miljoen euro in 2014). Het betreft vnl. de bouw van rusthuizen in België en Frankrijk. Niet onbelangrijk is dat Cofinimmo zich hierbij presenteert als aanbieder van een totaalpakket gaande van de financiering en de juridische omkadering tot de projectontwikke-

ling zelf (ontwerp met architect, aanvraag en opvolging bouwvergunning, relatie met aannemers, coördinatie van de bouwwerken, budgetopvolging ...), evenals het beheer van het onderhoud. Dit alles biedt Cofinimmo een zeker competitief voordeel, wat vandaag de dag heel belangrijk is gelet op de toenemende concurrentie van diverse verzekeringsmaatschappijen die eveneens hun oog hebben laten vallen op de aantrekkelijke rendementen van rusthuizen.

Koers blijft achter De koers van Cofinimmo, evenals deze van Befimmo, is in 2012 achtergebleven op de evolutie van de andere Belgische vastgoedbevals (zie overzicht vastgoedbevals van 9 januari 2013 op www.vfb.be). De belangrijke aanwezigheid van kantoren in de portefeuille is hier niet vreemd aan. Dat achterblijven heeft ertoe geleid dat Cofinimmo vandaag één van de aantrekkelijkste netto dividendrendementen onder de Belgische vastgoedbevals biedt, met name 5,5% netto en dit rekening houdend met de verhoogde roerende voorheffing van 25%. Vandaag zien we echter geen enkele reden waarom Cofinimmo het minder goed zou doen dan de andere vastgoedbevals, de fundamentals evolueren relatief gunstig en het dividendrendement legt een bodem onder de koers.



REDACTIE JANUARI 2013
 KOERS COFINIMMO 89,04 EURO
WWW.COFINIMMO.COM

	Aantal gebouwen	Looptijd huurcontract	Bruto rendement
België	70	23	6,17 %
Frankrijk	58	7	6,57 %
Nederland	1	15	6,92 %