

Brussel, 12.05.2020

Vragen en antwoorden ('Q&A') ter voorbereiding van de gewone algemene vergadering van 13.05.2020

Geschreven vragen ontvangen door de vennootschap op 09.05.2020 en antwoorden gepubliceerd op de website van de vennootschap voorafgaandelijk de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020. Deze Nederlandse versie is een vrije vertaling van de vragen die oorspronkelijk in het Frans werden opgesteld.

1/ Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO):

- a. **Na analyse van het KBO-uittreksel van de vennootschap blijkt dat u, Jacques van Rijckevorsel niet bent opgenomen als bestuurder. Kunt u mij de reden voor deze afwezigheid geven? Heeft dit gevolgen voor verwervingen, verkopen, algemene vergaderingen en andere managementhandelingen van Cofinimmo?**

De formaliteiten voor de benoeming van de heer van Rijckevorsel en de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werden in juni 2017 vervuld van zodra de Algemene Vergadering hem had benoemd. Wat de KBO-formaliteiten betreft, zijn de verbeteringen van de fouten die door de griffie werden gemaakt momenteel aan de gang.

- b. **De heer Jean Franken is nog steeds opgenomen als bestuurder van de vennootschap Bolivar Properties. Had hij in 2011 geen ontslag uit zijn functies binnen de groep genomen? Is er geen belangenconflict met deze functies bij Aedifica?**

De formaliteiten voor het ontslag van de heer Franken en de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad werden in augustus 2011 onmiddellijk na zijn ontslag uitgevoerd. Wat de KBO-formaliteiten betreft, zijn de verbetering van de fouten die door de griffie werden gemaakt aan de gang. Het ontslag van de heer Franken is vastgelegd en verschenen in het Belgisch Staatsblad.

- c. **Livingstone II NV heeft nog steeds een eenheid op de hoofdzetel van de vennootschap (Woluwedal 58 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) hoewel ze in 2015 verkocht werd. Blijft Cofinimmo het beheer van deze vennootschap gedeeltelijke uitoefenen?**

Cofinimmo verzorgt het beheer van deze vennootschap niet meer. Wat de KBO-formaliteiten betreft, zijn de verbeteringen van de fouten die door de griffie werden gemaakt aan de gang.

- d. **Het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voorziet dat "de bestuurders in deze hoedanigheid niet mogen gebonden zijn aan de vennootschap middels een arbeidsovereenkomst." (artikel 7:85). Zijn er bestuurders van de groep of haar dochtervennootschappen die middels een arbeidscontract gebonden zijn?**

Het ontslag van bestuurders in dochtervennootschappen die gebonden zijn aan Cofinimmo of één van haar dochtervennootschappen middels een arbeidsovereenkomst werden opgenomen in de Raden van bestuur voor de afsluiting van de rekeningen van 2019. De uitvoerende bestuurders van Cofinimmo oefenen hun functie uit onder een onafhankelijk statuut.

Brussel, 12.05.2020

2/ Interest: In bijlage 16 vermeldt u dat “de effectieve interestkost van de leningen overeenstemt met de gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,43% (2018: 1,90%)”. Is het, gezien het risico van een stijgende rente op de middellange termijn (± 5 jaar) en van de afdekkingskosten, niet in uw belang om de gebouwen die bestemd zijn om in portefeuille te behouden te herfinancieren op lange termijn (20 jaar) door middel van investeringsleningen?

Het beheer van de financiële middelen werd beschreven op de bladzijden 66 tot 69 van het universeel registratiedocument – jaarlijks financieel verslag 2019 (‘URD-JFV’). Bovendien:

- Zijn de investeringskredieten over het algemeen geen adequate financieringsmiddelen voor GVV’s aangezien:
 - Zij over het algemeen een periodieke afschrijving van de schuld veronderstellen, terwijl de door de operaties gegenereerde cash-flow bedoeld is om de uitkering van het dividend aan de aandeelhouders te bevoorraden;
 - Zij veronderstellen dat er zekerheden worden voorzien waarvan het gebruik strikt beperkt wordt door de GVV-regelgeving en door de geldende overeenkomsten.
- De resterende looptijd van de financiële schulden van Cofinimmo is vergelijkbaar met deze van andere GVV’s. Niettemin streeft Cofinimmo er voortdurend naar om de gemiddelde resterende looptijd van haar kredietlijnen te behouden of zelfs te verhogen, waarbij zij aandachtig blijft voor de gemiddelde financieringskost (hoe langer de looptijd van de financiering, hoe hoger de kost). In deze context herinneren we de vervroegde herfinancieringen van 340 miljoen EUR in maart en juli 2019 die in het URD-RFA vermeld zijn (om de vervaldatum te verschuiven met 5 tot 7,5 jaar) en de operaties die in sectie 8.1.1. van het kwartaalpersbericht van 28.04.2020 worden opgenomen voor een totaalbedrag van 239 miljoen EUR met vervaldatum tot 2029.

3/ COVID-19

a. Heeft u in het kader van de COVID-19-crisis vragen ontvangen voor kortingen, gratuïteiten en/of uitstel van betalingen? Zo ja, over welk bedrag gaat het dan?

De operationele teams blijven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode voor elkeen te doorstaan. Cofinimmo onderzoekt per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. Het is momenteel nog te vroeg om de impact van de huidige crisis op het vermogen van sommige huurders om hun huur te betalen, in te schatten.

In aanvulling op de informatie in het jaarlijks financieel verslag 2019 wordt gespecificeerd dat:

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) slechts 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra (die minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen) momenteel niet toegankelijk voor het publiek zijn.

Wij communiceerden op 28.04.2020 dat, op basis van de beschikbare informatie en de evolutie van de crisis, en met name het verwachte effect van de evenwichtige oplossingen die met bepaalde huurders werden overeengekomen of overwogen, het voor 2020 gebudgetteerde niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep (geraamd op 7,10 EUR/aandeel op 13.02.2020) tussen 6,60 en 6,85 EUR/aandeel zou liggen.

Brussel, 12.05.2020

- b. De gezondheidscrisis heeft het overlijden van talrijke residenten van woonzorgcentra tot gevolg gehad. Heeft dit een weerslag op de waardering van de zorgvastgoedportefeuille? Zo ja, hoeveel belooft dit dan?**

De waardering van de zorgvastgoedportefeuille heeft geen variatie gekend in de loop van het eerste kwartaal 2020 (ongewijzigde samenstelling), zoals blijkt uit het kwartaalpersbericht (variatie in de periode = 0,00%). Er dient opgemerkt dat overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') op 02.04.2020 publiceerde, het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt dat het werd opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

4/ Woonzorgcentra

- a. De huurovereenkomsten voor de woonzorgcentra zijn langlopende huurovereenkomsten. Op hoeveel moet hun herinrichting en/of herbestemming gewaardeerd worden in geval van niet-verlenging van de huurovereenkomsten of van vervroegd vertrek (bijvoorbeeld: bankroet van de huurder)? Worden de eventuele kosten opgenomen in de huidige waardering?**

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen waarderen het vastgoed op basis van de lopende huurovereenkomsten. Hun waardering is met name gebaseerd op een restwaarde die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw op het einde van de huurovereenkomst. Bovendien weerspiegelt de kapitalisatievoet die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepalen de marktvoorwaarden en de individuele situatie van elk actief.

- b. Bij het begin van de activiteit van de groep bestond de portefeuille hoofdzakelijk uit kantoren. Thans vertegenwoordigt zorgvastgoed het grootste deel van de portefeuille. De waardering van het zorgvastgoed is gebaseerd op een lager rendement dan de overige activa. Er bestaat onzekerheid over het blijvend tussenkomstvermogen van de staten in woonzorgcentra. Bestaat er geen speculatieve bubbel rond dit soort activa? Heeft de groep er geen belang bij om een deel van haar zorgvastgoed te verkopen? Zou de opsplitsing van het zorggedeelte en het inbrengen ervan in een te creëren of in dit domein reeds actieve GVV geen waarde creëren?**

Het hoofdstuk 'risicofactoren' van het universeel registratiedocument – jaarlijks financieel verslag ('URD-JFV') omvat onder meer een risico-analyse verbonden aan de activiteiten van Cofinimmo en haar activiteitensectoren en de juridische en wettelijke risico's, in het bijzonder wat de wijziging van de sociale zekerheidsstelsels betreft.

Het potentieel van het zorgvastgoed komt voort uit de onderliggende demografische tendensen en de evolutie van de levenswijzen, waaronder de vergrijzing van de bevolking en een toenemende behoefte aan gespecialiseerde zorginstellingen. De zorgvastgoedactiva van de Groep, verhuurd op basis van langlopende huurovereenkomsten zijn bedoeld om aan deze behoeften op lange termijn te voldoen en hebben een duurzaam karakter. Hun marktwaarde zoals weergegeven door de reële waarde opgenomen in de balans is onderhevig aan schommelingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het actieterrein van de groep vallen (zoals bijvoorbeeld een daling van de vraag en van de bezettingsgraad, een variatie van de rentevoeten op de financiële markten of een verhoging van de overdrachtsrechten in geografische zones waarin de groep aanwezig is. Elk vastgoed wordt trouwens door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen elk kwartaal gewaardeerd. De waardering van de zorgvastgoedportefeuille heeft in de loop van het eerste kwartaal van 2020 geen

Brussel, 12.05.2020

schommelingen gekend (ongewijzigde samenstelling), zoals blijkt uit het kwartaalpersbericht. Er dient opgemerkt dat overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') op 02.04.2020 publiceerde, het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt dat het werd opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

Zoals aangehaald op bladzijde 35 van het URD-JFV, voert Cofinimmo sinds enkele jaren een selectief arbitragebeleid voor activa in meer mature markten zoals België en Frankrijk. Dit beleid bestaat uit de verkoop van niet-strategische gebouwen en de herinvestering in andere activa die beter aansluiten bij de huidige criteria van de groep. De voornaamste criteria waarmee rekening wordt gehouden bij de beslissing om te verkopen, zijn de omvang, de leeftijd, de ligging en de operationele uitbating van het actief, evenals de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Ten slotte maakt de denkoefening omtrent de structuur van de portefeuille en de fusie/verwervingsoperaties ('M&A') integraal deel uit van de strategische herzieningen die het uitvoerend comité en de raad van bestuur doorvoeren.

5/ Huurleegstand

a. Waar komt de huurleegstand in de zorggebouwen te Oisterwijk, Moergestelweg 34 (78%) en te Oud-Beijerland, Zoomwijckplein 9-13-15 (91%) vandaan?

Het betreft twee eerstelijnszorgcentra waar meerdere professionele zorgverstrekkers (apothekers, huisartsen, kinesitherapeuten) gegroepeerd zijn met elk een individuele huurovereenkomst. De beschikbare ruimten worden continu gecommmercialiseerd. De bezettingsgraad van het actief in Oisterwijk is tot 88% toegenomen op 31.03.2020. Diegene van het actief in Oud-Beijerland bleef stabiel op 91%.

b. Sommige gebouwen vertonen sinds meerdere jaren een huurleegstand

Voorbeeld: Park Hill

Jaar	Bezettingsgraad (huren / huren + GHW)	Contractuele huren (x1000eur)	GHW op leegstand (x1000eur)	Huren + GHW leegstand
2017	66%	1.512	776	2.288
2018	65%	1.496	815	2.311
2019	63%	1.457	843	2.300

We stellen een vermindering van de contractuele huren en van de bezettingsgraad vast, terwijl de GHW van jaar tot jaar stijgt. Is de GHW niet overgewaardeerd rekening houdend met de duur van de leegstand. Zijn de commercialiseringshuurgelden niet buiten de markt. Zou een huurvermindering niet toelaten om de leegstand op te vullen en de verloren huren en de doorfacturatie van lasten en taksen op de leegstand te bestrijden

Brussel, 12.05.2020

De GHW wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald en weerspiegelt de huurmarkt die eigen is aan elke geografische zone en elk gebouw. Met betrekking tot Park Hill is deze GHW stabiel gebleven tussen 2017 en 2019 (2,2 miljoen EUR) en is die momenteel lager dan de huren van de lopende overeenkomsten in deze gebouwen.

De Groep houdt de marktontwikkelingen nauw in de gaten en de teams werken continu aan het opvullen van de beschikbare oppervlakten.