

**REGLEMENTIERTE MITTEILUNG – INSIDERINFORMATION**

Brüssel, 04.11.2020, zur unmittelbaren Veröffentlichung nach 17 Uhr 40 MEZ

## Cofinimmo macht in Deutschland einen wichtigen Schritt nach vorne

**Entwicklung von 8 innovativen Pflegeheimen für ungefähr 250 Millionen EUR, vermietet an die Gruppe Schönes Leben**

**Exklusive Zusammenarbeit mit einem lokalen und erfahrenen Projektentwicklungsbüro**

Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) schließt einen Vertrag unter aufschiebenden Bedingungen für den Kauf von Gesellschaften die 8 umweltfreundliche Pflegecampusse in Nordrhein-Westfalen (Deutschland) entwickeln sollen. Der Gesamtkaufpreis für diese Transaktion beträgt ungefähr 250 Millionen EUR. Die Arbeiten am ersten Projekt in Erfstadt beginnen noch vor Jahresfrist. Die anderen Projekte starten in den darauffolgenden Trimestern. Insgesamt umfassen die 8 Projekte zirka 1.100 Einheiten.

Dazu wird ein exklusiver Kooperationsvertrag mit einem Projektentwicklungsbüro geschlossen, dass verantwortlich ist für den Entwurf von Projekten und die Überwachung der Arbeiten.

Der künftige Betreiber der Projekte, die Gruppe Schönes Leben, hat ein eigenes Konzept für Pflege und Wohnen entwickelt. In diesem integrierten Modell werden verschiedene komplementäre Pflegedienste Bewohnern angeboten, die mitunter sehr unterschiedlichen Pflegebedürfnissen haben. Die Bewohner des Campus bekommen ein Pflegeangebot, das sich der wechselnden Bedürftigkeit anpasst. Wegen der ausgezeichneten Koordination und Integration dieser Dienste können die meisten Bewohner lange in ihrer eigenen Umgebung wohnen bleiben. Auf dem Campus sind jedoch oft auch Pflegeheime vorgesehen für Bewohner, die nicht mehr über Heim- oder Tagespflegedienste versorgt werden können.



**Jean-Pierre Hanin, CEO von Cofinimmo:** *"Diese wichtige Transaktion gliedert sich perfekt in unsere strategischen Prioritäten in Europa im Allgemeinen und in Deutschland insbesondere ein. Außerdem begrüßen wir mit Schönes Leben einen visionären neuen Partner als Betreiber. Die Entwicklung von Pflegecampussen in denen ein diversifiziertes Angebot von Gesundheitsdiensten kombiniert wird mit einem breiten Fächer an Wohnmöglichkeiten, ist ein wertvoller neuer Trend in diesem Sektor. Die Nachhaltigkeit der Immobilien garantiert eine lange Lebensdauer im heutigen und künftigen Umfeld."*

**REGLEMENTIERTE MITTEILUNG – INSIDERINFORMATION**

Brüssel, 04.11.2020, zur unmittelbaren Veröffentlichung nach 17 Uhr 40 MEZ

## **1 Die Immobilien**

Alle Projekte liegen in Nordrhein-Westfalen, einem Bundesland an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden. Mit fast 18 Millionen Einwohnern auf ungefähr 34.000 km<sup>2</sup> ist es flächenmäßig das viertgrößte und nach Einwohnerzahl das größte Bundesland in Deutschland. Es ist auch die größte und wichtigste Wirtschaftsregion mit einer großen Bevölkerungsdichte und einem relativ bedeutenden Anteil höherer Altersgruppen.

Die 8 Projekte umfassen insgesamt ungefähr 1.100 Einheiten. Sie liegen alle in Wohngebieten mittelgroßer Städte mit einem günstigen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Sie befinden sich außerdem in der Nähe von öffentlichem Nahverkehr und Geschäften.

Der Entwurf dieser Projekte basiert auf einem Konzept, das ein diversifiziertes Dienstleistungsangebot beinhaltet (betreutes Wohnen, intensive Pflege, Tagesstätten und Pflegeheime, ...)

Die Arbeiten für das erste Projekt in Erftstadt sollen noch vor Jahresfrist beginnen. Der Komplex umfasst ungefähr 160 betreute Wohnungen mit einer Fläche von 45 bis 120 m<sup>2</sup>, 24 ambulante Wohngruppen Einheiten und ein Tageszentrum mit 21 Einheiten. Er verfügt über zahlreiche Pflege- und Serviceangebote (Café, Restaurant, Wellness, Fitness, ...). Die Abnahme ist für Ende 2022 vorgesehen. Die Bauarbeiten an den anderen Projekten beginnen in den darauffolgenden Trimestern und die Abnahme der letzten Gebäude ist für Ende 2022 vorgesehen.

In allen Projekten wird verschiedene nachhaltige Technik und Material verbaut, wie zum Beispiel Kraftwärmekopplung, hochisolierende Verglasung und LED Beleuchtung. Die Dach- und Fassadenisolierung sowie die Luftabdichtung sind besser als der Standard. Bei den meisten Projekten sind auch begrünte Dächer vorgesehen. Alle Projekte sind energieeffiziente Neubauten und entsprechen dem KfW Förderprogramm. Dieses Programm wird von der staatseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW<sup>1</sup>) verwaltet und hat zum Ziel die Energiebilanz des deutschen Immobilienparks zu verbessern. Daher werden die Gebäude so entwickelt, dass sie eine „KfW Effizienzhaus 40“ Klassierung bekommen. Die Gesamtenergieproduktion und der Verbrauch sowie der CO<sub>2</sub> Ausstoß dieser Gebäude wird 60% unter dem Niveau deutscher Referenzgebäude liegen.

## **2. Die Transaktion**

Cofinimmo erwirbt eine Beteiligung im Kapital der Eigentümergesellschaften, die die innovativen Pflegeheime entwickeln sollen. Die Zahlung der Anteile wird über einen gewissen Zeitraum verteilt (von 2020 bis 2022).

Während der Bauphase werden lokale Kredite durch jede der Eigentümergesellschaften abgeschlossen. Es besteht die Absicht die Kredite, die dem KfW-Programm entsprechen nach Übergabe weiter laufen zu lassen. Cofinimmo wird lediglich für den Erwerb der Anteile der Eigentümergesellschaften auf eigene bestehende und künftige Kreditlinien zurückgreifen.

Alle Projekte werden an die Betreibergruppe Schönes Leben vermietet, mit der 'Dach und Fach'<sup>2</sup> Mietverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen wurden. Darüber hinaus werden die Unterhaltskosten der Immobilien, die zu Lasten des Eigentümers fallen, durch eine zeitlich begrenzte Garantie vom Entwickler übernommen, wodurch die Mieteinnahmen in einer ersten Periode vergleichbar sind mit 'triple-net' Mietverträgen. Die Mieten werden indexiert auf Grundlage des deutschen Index für Verbraucherpreise. Die Bruttoanfangsrendite wird ungefähr 4,5% betragen und ändert sich nicht durch die Integration der Entwicklerplattform.

<sup>1</sup> Quelle: Green Growth Knowledge Platform – Energy Efficiency Policies in Europe: KfW Programme – Germany.

<sup>2</sup> Der Eigentümer trägt die Unterhaltskosten für das Dach und die Gebäudestruktur.

**REGLEMENTIERTE MITTEILUNG – INSIDERINFORMATION**

Brüssel, 04.11.2020, zur unmittelbaren Veröffentlichung nach 17 Uhr 40 MEZ

## 2 Der Mieter

Mit Schönes Leben Gruppe hat Cofinimmo einen neuen Qualitätsbetreiber gewonnen. Diese Gruppe betreibt derzeit 67 Pflegeheime, betreute Wohnungen oder Pflegezentren mit mehr als 6.500 Betten und mehr als 480 betreuten Wohnungen in ganz Deutschland. Weitere 35 Einheiten sind in Bau oder Planung. Die Gruppe hat ein neues Pflegeheimkonzept entwickelt, wobei über verschiedene operationelle Einheiten ein breites Spektrum von Diensten und Pflegeniveaus angeboten wird, von der gewöhnlichen Altenpflege bis hin zur sehr spezialisierten Pflege. Dieses Gesamtkonzept ermöglicht, dass Bewohner lange in der vertrauten Umgebung verbleiben können, auch wenn sich die Lebensumstände verändern. Die Gruppe hat die Ambition der modernste Dienstleister in Deutschland für Menschen über 65 Jahren zu werden und, auf Grundlage der heutigen Wünsche der Kunden, Wohn- und Pflegeeinrichtungen für die künftige Senioren generation zu entwerfen.

## 3 Exklusive Partnerschaft

Dazu wird ein Kooperationsabkommen mit einem lokalen Projektentwicklungsbüro geschlossen, welches die 8 Projekte entwickeln soll. Diese Büro wurde in 2006 gegründet und hat bereits 22 Seniorenheimkomplexe mit mehr als 3.500 Einheiten entwickelt und verkauft. In den letzten 10 Jahren hat es durchschnittlich mehr als 250 Pflegeeinheiten jährlich verkauft. Neben der Beratungstätigkeit zur Vorbereitung und Ausführung der Bauprojekte, beschäftigt sich das Büro hauptsächlich mit der Vorbereitung und der technischen Unterstützung der Entwicklung der Immobilien und der Koordination der Bauarbeiten. Cofinimmo hat eine Option die Plattform später ganz zu übernehmen. Dies ist ein potentieller Wachstumsmotor für Cofinimmo's künftigen Erfolg in Deutschland.

### Für weitere Informationen:

**Jochem Binst**

Head of External Communication & IR

Tel.: +32 2 373 60 32

[jbinst@cofinimmo.be](mailto:jbinst@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**

Investor Relations Officer

Tel.: +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

**Sébastien Berden**

Chief Operating Officer

Healthcare

Tel.: +32 2 373 00 00

**Yeliz Bicici**

Chief Operating Officer

Offices & Developments

Tel.: +32 2 373 00 00

**REGLEMENTIERTE MITTEILUNG – INSIDERINFORMATION**

Brüssel, 04.11.2020, zur unmittelbaren Veröffentlichung nach 17 Uhr 40 MEZ

**Über Cofinimmo:**

Seit mehr als 35 Jahren investiert, entwickelt und verwaltet Cofinimmo Mietimmobilien. Die Gesellschaft verfügt über ein diversifiziertes Portfolio in Belgien, Frankreich, den Niederlanden, Deutschland und Spanien mit einem Gesamtwert von 4,5 Milliarden EUR. Mit Blick auf die demografische Entwicklung hat Cofinimmo die Aufgabe, seinen Partnern und Mietern hochqualitative Pflege-, Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Verfügung zu stellen, was den Nutzern unmittelbar zu Gute kommt. ‚Caring, Living and Working – Together in Real Estate‘ lautet das Motto dieser Aufgabe. Dank seiner Erfahrung hat Cofinimmo in Europa ein Portfolio von Gesundheitsimmobilien im Wert von fast 2,6 Milliarden EUR aufgebaut.

Als unabhängige Gesellschaft, die strikteste Normen in den Bereichen Corporate Governance und Nachhaltigkeit anwendet, bietet Cofinimmo seinen Mietern vielseitige Dienstleistungen an und lässt seine Immobilien durch mehr als 130 Mitarbeiter von vier Standorten aus verwalten: Brüssel, Paris, Breda und Frankfurt.

Cofinimmo ist notiert bei Euronext Brussels (BEL20) und verfügt über den Status eines REIT in Belgien (SIR), Frankreich (SIIC) und in den Niederlanden (FBI). Ihre Aktivitäten werden von der Autorität für Finanzielle Dienste und Märkte (FSMA), dem belgischen Regulator, überwacht.

Am 30. Oktober 2020 betrug die Gesamtbörsenkapitalisierung von Cofinimmo 3,2 Milliarden EUR. Die Gesellschaft verfolgt eine Investitionspolitik, die seinen Aktionären langfristige und sozialverträgliche Investitionen mit einem niedrigen Risiko und regelmäßigen, planbaren und steigenden Dividenden bietet.



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Folge uns auf:

