

INFORMATION RÉGLEMENTÉE – PRIVILÉGIÉE

Bruxelles, 04.11.2020, pour publication immédiate après 17:40 CET

Cofinimmo fait une avancée importante en Allemagne

**Développement de 8 sites de soins innovants pour environ 250 millions EUR, loués à Schönes Leben Gruppe
Partenariat exclusif avec un bureau d'études et de gestion de projets local et expérimenté**

Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) a conclu un accord sous conditions en vue d'acquérir les sociétés qui développeront 8 campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne). La valeur conventionnelle totale de cette transaction s'élèvera à environ 250 millions EUR. Les travaux concernant un premier projet, dans la ville d'Erfstadt, commenceront avant la fin de l'année. Les autres projets démarreront au cours des trimestres suivants. Au total, les 8 projets offriront environ 1.100 unités.

En outre, un partenariat exclusif a été conclu avec le bureau d'études et de gestion de projets responsable de la conception de ces projets ainsi que du suivi des travaux.

L'exploitant futur des sites, le groupe Schönes Leben Gruppe, a développé son propre concept de soins résidentiels. Dans ce modèle intégré, différents services de soins complémentaires sont fournis à des résidents dont les besoins sont très différents. Les résidents qui vivent sur le campus, auront également une offre de soins à leur disposition qui évolue en fonction de leur niveau de dépendance. Grâce à l'excellente coordination et l'intégration de ces services, la plupart des résidents peuvent rester bien plus longtemps dans leur propre environnement. Le campus offre en outre une maison de repos et de soins pour les résidents qui ne peuvent plus être soignés à domicile ou dans un centre de jour.



Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo: « Cette transaction importante s'inscrit parfaitement dans nos priorités stratégiques en Europe en général et en Allemagne plus particulièrement. En outre, avec Schönes Leben Gruppe, nous accueillons un nouvel opérateur visionnaire parmi nos partenaires. Le développement de campus de soins combinant une gamme diversifiée de services avec un large éventail de types de résidence est une nouvelle tendance intéressante dans le secteur. Le caractère durable des bâtiments leur garantit une plus grande durée d'utilisation, tant dans l'environnement actuel que dans le futur. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE – PRIVILÉGIÉE

Bruxelles, 04.11.2020, pour publication immédiate après 17:40 CET

1 Les sites

Tous les projets sont situés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, un Land limitrophe de la Belgique et des Pays-Bas. Avec près de 18 millions d'habitants sur environ 34.000 km², c'est le quatrième plus grand Land d'Allemagne en termes de superficie et le plus grand en termes de population. Il s'agit également de la plus grande et la plus importante région économique, avec une densité de population relativement élevée et une proportion relativement importante de groupes d'âge plus avancé.

Au total, les 8 projets offriront environ 1.100 unités. Ils sont généralement situés dans les principaux quartiers résidentiels de villes de taille moyenne où la situation de l'offre et de la demande est favorable. Ils sont situés à proximité des transports en commun et des commerces.

La conception de ces projets repose sur un concept visant à offrir une gamme diversifiée de services (résidences-services, soins intensifs, centres de jour, maisons de repos et de soins, etc.).

Les travaux concernant un premier projet, dans la ville d'Erfstadt, commenceront avant la fin de l'année. Le site compte environ 160 appartements de résidences-services d'une superficie allant de 45 à 120 m², 24 unités de soins ambulatoires pour groupes de vie protégés et un centre de jour de 21 unités. Il est équipé de nombreuses installations de soins et de services (café, restaurant, bien-être, fitness, etc.). Le complexe sera achevé d'ici à la fin 2022. La construction des autres projets commencera dans le courant des trimestres suivants et la livraison des derniers bâtiments est prévue pour fin 2022.

Tous les projets intégreront diverses techniques et matériaux durables tels que la cogénération, le vitrage à haut rendement, l'éclairage LED. L'isolation des façades et des toits ainsi que l'étanchéité à l'air sont plus performantes qu'exigé par les normes. La plupart des projets comprennent également des toitures végétalisées. Tous les projets seront de nouvelles constructions à haute efficacité énergétique et s'inscrivent dans le cadre du programme de la KfW. Ce programme est géré par la Banque d'État allemande pour la reconstruction (en allemand : Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW¹) et a pour objectif général d'améliorer la qualité énergétique du parc immobilier allemand. Les bâtiments sont dès lors conçus dans le but d'atteindre la norme 'KfW Effizienzhaus 40'. La demande d'énergie totale, et donc également la consommation et les émissions de CO₂ de ces bâtiments, seront inférieures de 60% à celles des bâtiments de référence allemands.

2 La transaction

Cofinimmo acquerra une participation dans le capital des sociétés qui développeront les sites de soins innovants. Le paiement des actions sera étalé dans le temps (de 2020 à 2022).

Pendant la phase de construction, les sociétés contracteront chacune des crédits locaux. L'intention est de maintenir les crédits qui s'inscrivent dans le cadre du programme KfW après la réception des bâtiments. Cofinimmo n'utilisera ses lignes de crédit existantes ou futures que pour financer l'acquisition des actions des sociétés.

Tous les projets seront pré-loués à Schönes Leben Gruppe, avec lequel des baux de type 'Dach und Fach'² ont été conclus pour une durée de 25 ans. En outre, les coûts de maintenance des sites sont couverts pour le propriétaire par une garantie limitée dans le temps assurée par le promoteur. Dans un premier temps, les baux seront ainsi comparables à des baux de type triple net. Les loyers seront indexés sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera d'environ 4,5%, et ne sera pas affecté par l'intégration de la plateforme.

¹ Source : Green Growth Knowledge Platform - Energy Efficiency Policies in Europe: KfW Programme – Germany.

² Le propriétaire est principalement responsable des coûts d'entretien du toit et de la structure du bâtiment.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE – PRIVILÉGIÉE

Bruxelles, 04.11.2020, pour publication immédiate après 17:40 CET

3 Le locataire

Avec Schönes Leben Gruppe, Cofinimmo compte un nouvel opérateur de choix parmi ses partenaires. Ce groupe gère déjà 67 maisons de repos et de soins, résidences-services ou sites de soins dans toute l'Allemagne, ce qui représente 6.500 lits et plus de 480 unités de résidences-services. Plus de 35 sites supplémentaires sont en construction ou prévus. Le groupe a développé un nouveau concept de soins résidentiels, offrant une large gamme de services et de niveaux de soins via différentes entités opérationnelles, allant des soins traditionnels aux personnes âgées aux soins extrêmement spécialisés. Grâce à ce concept global, les résidents peuvent rester bien plus longtemps dans un environnement familial, et ce, même si leurs conditions de vie changent. Schönes Leben Gruppe a l'ambition de devenir le prestataire de services le plus moderne pour les plus de 65 ans en Allemagne et, sur base des besoins actuels des clients, de concevoir des établissements de repos et de soins pouvant accueillir la future génération de seniors.

4 Partenariat exclusif

En outre, un partenariat exclusif a été conclu avec le bureau d'étude et de gestion de projets local qui développera les 8 projets. Ce bureau, créé en 2006, a déjà développé et vendu 22 complexes de soins avec plus de 3.500 unités. Au cours des dix dernières années, il a vendu en moyenne plus de 250 unités de soins par an. Outre une activité de conseil pour la préparation et l'exécution des projets de construction, ce bureau s'occupe principalement de la préparation et du soutien technique dans le cadre du développement de projets immobiliers ainsi que de la coordination des travaux de construction. Cofinimmo a la possibilité d'intégrer à terme cette plateforme dans son intégralité à sa structure. Il s'agit là d'un moteur de croissance potentiel pour le succès futur de Cofinimmo en Allemagne.

Pour tout renseignement :

Jochem Binst

Head of External Communication & IR
Tél. : +32 2 373 60 32
jbinst@cofinimmo.com

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Officer
Tél. : +32 2 777 14 08
lnachtergaele@cofinimmo.be

Sébastien Berden

Chief Operating Officer
Healthcare
Tél. : +32 2 373 00 00

Yeliz Bici

Chief Operating Officer
Offices & Developments
Tél. : +32 2 373 00 00

INFORMATION RÉGLEMENTÉE – PRIVILÉGIÉE

Bruxelles, 04.11.2020, pour publication immédiate après 17:40 CET

À propos de Cofinimmo:

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, d'une valeur d'environ 4,5 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. « Caring, Living and Working – Together in Real Estate » est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 2,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 130 personnes à Bruxelles, Paris, Breda et Francfort.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Au 30.10.2020, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,2 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

