

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 17:40 CET

## Cofinimmo fait son entrée en Italie et se développe en Espagne

- Premiers pas en Italie du Nord avec 6 maisons de repos et de soins
- Croissance continue en Espagne avec 18 maisons de repos et de soins

Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) déclare avoir signé des accords en vue d'investir dans deux fonds détenant 6 maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie et d'investir dans un portefeuille regroupant 18 maisons de repos et de soins en Espagne. Les deux transactions viennent d'être finalisées. La valeur conventionnelle des portefeuilles en Italie et en Espagne s'élève respectivement à environ 190 millions EUR et environ 150 millions EUR, ce qui représente un investissement total de l'ordre de 340 millions EUR pour un rendement locatif brut de plus de 5%.

Le 15.03.2021, Cofinimmo a annoncé qu'elle avait entamé des négociations exclusives en vue d'investir potentiellement dans ces deux portefeuilles. Le communiqué de presse d'aujourd'hui marque l'aboutissement de ces négociations.

Ces investissements ne font pas partie de l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.



Maison de repos et de soins – Padoue (Italie)



Maison de repos et de soins – Villaralbo (Espagne)

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo:** « Notre entrée dans le secteur de l'immobilier de santé en Italie et notre avancée majeure en Espagne nous permettent de franchir une étape importante dans l'exécution de notre stratégie d'entreprise, à savoir : construire et consolider notre position de leader dans l'immobilier de santé européen. Nous renforçons notre partenariat avec des locataires tels que DomusVi et Korian. Nous sommes également heureux de pouvoir accueillir KOS et Codess Sociale en tant que nouveaux partenaires. »

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 17:40 CET

## 1. Description du secteur italien des maisons de repos et de soins

Au sein de l'Union européenne, l'Italie occupe la deuxième place en termes d'espérance de vie à la naissance (83 ans, soit 2 ans au-dessus de la moyenne européenne), après l'Espagne. Plus de 23% des 60 millions d'habitants que compte l'Italie sont âgés de 65 ans ou plus. Ce pourcentage devrait dépasser les 27% en 2030.

La capacité d'accueil en maison de retraite en Italie est l'une des plus faibles d'Europe. Pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest, l'Italie devra doubler sa capacité actuelle, ce qui devrait représenter environ 400.000 lits supplémentaires en maison de retraite. Le secteur privé représente 20% des lits italiens et devrait connaître une croissance importante au cours des prochaines années.

Le secteur italien des maisons de retraite est un marché très réglementé. Bien que le système varie selon les régions, la Lombardie et la Vénétie exigent une accréditation pour que les opérateurs puissent fournir des soins subventionnés. Les autorités fédérales et régionales utilisent les accréditations pour organiser la répartition de la capacité en lits en fonction des besoins régionaux.

## 2. Les sites

### A. Le portefeuille italien

Le portefeuille italien comprend 6 maisons de repos et de soins de bonne qualité, toutes situées dans le nord de l'Italie (5 en Lombardie, une en Vénétie). Elles représentent ensemble 1.127 lits et une superficie totale d'environ 65.000 m<sup>2</sup>. L'un des sites dispose d'une unité de dialyse de 16 lits. Les sites sont entièrement loués à 4 opérateurs (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

La Lombardie a une population de 10 millions de personnes, ce qui équivaut à environ un sixième de la population italienne. Plus d'un cinquième du PIB de l'Italie est produit dans la région, faisant de celle-ci la région la plus peuplée, la plus riche et la plus productive du pays. Selon ces mêmes critères, elle fait également partie du haut du classement européen. La Vénétie est la huitième plus grande région d'Italie. Son PIB par habitant est supérieur de 14 % à la moyenne italienne et de 9 % à la moyenne européenne.

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation	Opérateur	Année de construction/ rénovation	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Bollate	Maison de repos et de soins	Bollate (Lombardie)	KOS	2003	7.200 m <sup>2</sup>	147
2. Faustino 21	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	KOS	2002	7.600 m <sup>2</sup>	150
3. Faustino 27	Maison de repos et de soins + unité de dialyse	Milan (Lombardie)	KOS NephroCare	2002	12.600 m <sup>2</sup>	220
4. Ippocrate	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	Korian	2005	15.400 m <sup>2</sup>	276
5. Monza	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	Korian	1996	9.200 m <sup>2</sup>	150
6. Padua	Maison de repos et de soins	Padoue (Vénétie)	Codess Sociale	1999	12.900 m <sup>2</sup>	184
<b>Total</b>					<b>64.900 m<sup>2</sup></b>	<b>1.127</b>

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 17:40 CET

## B. Le portefeuille espagnol

Le portefeuille espagnol comprend 18 biens en exploitation bien entretenus, représentant plus de 2.700 lits. Les maisons de repos et de soins sont situées dans quelques-unes des régions les plus attrayantes et riches d'Espagne. La superficie totale du portefeuille s'élève à environ 108.000 m<sup>2</sup>. Tous les sites sont entièrement loués à DomusVi.

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation	Type de propriété	Année de construction/ rénovation	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Mont Marti	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	1995/2008	6.800 m <sup>2</sup>	170
2. Regina	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	1997	7.300 m <sup>2</sup>	177
3. Can Buxeres	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	2005	6.000 m <sup>2</sup>	178
4. Arroyo Valladolid	Maison de repos et de soins	Valladolid (Castile & Leon)	Pleine propriété	2013	9.200 m <sup>2</sup>	235
5. La Salut Josep	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	2002	4.400 m <sup>2</sup>	144
6. Monte Arse	Maison de repos et de soins	Valence	Pleine propriété	1985/2001	5.500 m <sup>2</sup>	149
7. Terraferma	Maison de repos et de soins	Lérida (Catalogne)	Pleine propriété	1995/2001	4.000 m <sup>2</sup>	137
8. Villaralbo Zamora	Maison de repos et de soins	Villaralbo (Castille & Leon)	Pleine propriété	2007	7.000 m <sup>2</sup>	169
9. Fuentesol	Maison de repos et de soins	Malaga (Andalousie)	Pleine propriété	1997/2006	6.100 m <sup>2</sup>	146
10. Monte Jara	Maison de repos et de soins	Huelva (Andalousie)	Pleine propriété	1994/2002	6.100 m <sup>2</sup>	160
11. Monte Val	Maison de repos et de soins	Ciudad Real (Castilla-La-Mancha)	Pleine propriété	1998	5.700 m <sup>2</sup>	146
12. Can Carbonell	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.600 m <sup>2</sup>	120
13. Ciudad de Mostoles	Maison de repos et de soins	Madrid	Concession	2005	8.500 m <sup>2</sup>	180
14. Costa d'en Blanes	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.400 m <sup>2</sup>	120
15. Capdepera	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.500 m <sup>2</sup>	120
16. Sierra de las Nieves	Maison de repos et de soins	Malaga (Andalousie)	Concession	2005	4.100 m <sup>2</sup>	126
17. Rosario	Maison de repos et de soins	Madrid	Concession	2000	4.800 m <sup>2</sup>	112
18. Monte Alto	Maison de repos et de soins	Cadix (Andalousie)	Droit de superficie	1992/2018	5.700 m <sup>2</sup>	157
<b>Total</b>					<b>107.700 m<sup>2</sup></b>	<b>2.746</b>

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 17:40 CET

### 3. Les transactions

#### A. Le portefeuille italien

Le groupe Cofinimmo a conclu un accord en vue d'investir, via la société Vestastone 1 Co SA (dans laquelle il détient actuellement une participation de 96%), dans deux fonds qui détiennent 6 maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie. L'investissement total s'élève à environ 190 million EUR.

Les baux portant sur les 6 actifs seront comptabilisés en tant que contrats de location simple. La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 9 ans. Pour 4 de ces actifs, un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu, tandis qu'un bail de type triple net<sup>2</sup> a été conclu pour les 2 actifs restants. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

#### B. Le portefeuille espagnol

Le groupe Cofinimmo a conclu un accord en vue d'investir, via une filiale détenue à 100% (Iberi Healthcare Properties, S.L.U.), dans 18 sites de santé en Espagne. L'investissement total s'élève à environ 150 millions EUR.

Les baux portant sur les 11 actifs acquis en pleine propriété (soit environ 105 millions EUR) seront comptabilisés en tant que contrats de location simple. La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 21 ans. Pour chacun d'entre eux, un bail de type triple net<sup>3</sup> a été conclu. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

Les baux portant sur les 7 actifs en concession ou acquis en droit de superficie (soit environ 45 millions EUR) seront comptabilisés en tant que locations-financements. Pendant la durée résiduelle des contrats (qui s'élève en moyenne à 25 ans), les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

### 4. Les opérateurs

#### A. Le portefeuille italien

KOS est un opérateur privé italien de premier plan dans le domaine des soins de longue durée, des maisons de repos et de soins, de la réadaptation et des soins psychiatriques. Il exploite environ 12.500 lits dans 136 établissements de qualité. KOS est un leader des soins de longue durée en Italie et développe une forte présence en Allemagne.

Korian est devenu le premier groupe européen de services de soins aux personnes âgées et fragiles. Outre son réseau de maisons de retraite, Korian propose une grande variété de solutions et de services de logement, notamment des résidences-services, des logements partagés et des communautés de soins. Korian est également un leader dans le domaine des services de santé grâce à ses cliniques de soins post-opératoires et de réadaptation et ses établissements de santé mentale. Korian est présent dans sept pays européens (France, Allemagne, Italie, Belgique, Espagne, Pays-Bas et désormais le Royaume-Uni), avec plus de 1 000 établissements à la fin de 2020. Le groupe compte 57.500 employés.

<sup>1</sup> Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire .

<sup>3</sup> Les assurances (afférentes aux opérations), les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 17:40 CET

Codess Sociale est une organisation sans but lucratif qui fournit des services d'aide sociale, de santé, d'éducation et de formation. Présente dans 11 régions d'Italie, elle propose plus de 200 services et gère 23 maisons de repos et de soins dans 9 régions italiennes.

Nephrocare est l'entreprise prestataire de Fresenius Medical Care, qui fournit des centres de dialyse dans plus de 35 pays en Europe, au Moyen-Orient, en Afrique et en Amérique latine. Le premier centre a ouvert ses portes en 1994. Aujourd'hui, Nephrocare traite plus de 100.000 patients dans plus de 980 centres de dialyse, fournissant environ 13 millions de traitements par an. NephroCare emploie plus de 29.000 personnes.

#### **B. Le portefeuille espagnol**

DomusVi est l'un des leaders de l'accueil et des services aux personnes âgées autonomes ou dépendantes. Le groupe est présent dans tous les segments du secteur, y compris les maisons de repos médicalisées, les maisons de repos non médicalisées, les services résidentiels et les services de soins à domicile. Avec plus de 400 maisons de repos et de soins et résidences pour personnes âgées et 60 agences de soins à domicile, DomusVi fournit une gamme complète de services de qualité à ses 72.000 clients en Europe et en Amérique latine.

#### **Pour tout renseignement :**

**Jochem Binst**

Head of External Communication & IR  
Tél. : +32 2 373 60 32  
[jbinst@cofinimmo.be](mailto:jbinst@cofinimmo.be)

**Sébastien Berden**

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

**Lynn Nachtergaele**

Investor Relations Manager  
Tél. : +32 2 777 14 08  
[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

**Yeliz Bicici**

Chief Operating Officer  
Offices & Real Estate Development  
Tél. : +32 2 373 00 00

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.05.2021, 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, en Espagne, en Finlande, en Irlande et en Italie d'une valeur d'environ 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 3 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 d'environ 140 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 30.04.2021, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,8 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](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :

