

Cofinimmo betreedt Italië en breidt uit in Spanje

- **Eerste stappen in Noord-Italië met 6 woonzorgcentra**
- **Aanhoudende groei in Spanje met 18 woonzorgcentra**

Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB) deelt mee dat zij overeenkomsten heeft ondertekend om te investeren in twee fondsen die eigenaar zijn van 6 woonzorgcentra in Noord-Italië en om te investeren in een portefeuille van in totaal 18 woonzorgcentra in Spanje. Beide transacties werden zopas afgesloten. De conventionele waarden van de portefeuilles in Italië en Spanje bedragen elk ongeveer 190 miljoen EUR en 150 miljoen EUR, hetgeen resulteert in een totale investering van ongeveer 340 miljoen EUR met een bruto huurrendement van meer dan 5%.

Op 15.03.2021 kondigde Cofinimmo aan dat zij een exclusiviteitsovereenkomst had afgesloten voor een potentiële investering in deze twee portefeuilles. Het persbericht van vandaag staat voor de succesvolle afronding van voornoemde onderhandelingen.

Deze investeringen maken geen deel uit van de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.



Woonzorgcentrum – Padua (Italië)



Woonzorgcentrum – Villaralbo (Spanje)

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: "Met onze intrede in Italiaans zorgvastgoed en onze grote stap voorwaarts in Spanje, realiseren we een belangrijke stap in de uitvoering van onze bedrijfsstrategie: het uitbouwen en consolideren van onze leidende positie binnen Europees zorgvastgoed. Wij versterken onze samenwerking met huurders als DomusVi en Korian. We zijn ook verheugd om KOS en Codess Sociale als nieuwe partners te verwelkomen."

Brussel, embargo tot 06.05.2021, 17:40 CET

1. Beschrijving van de Italiaanse zorgsector

Italië heeft de op één na hoogste levensverwachting bij geboorte in de EU, na Spanje (83 jaar, 2 jaar boven het EU-gemiddelde). Meer dan 23% van de 60 miljoen inwoners van Italië is 65 jaar en ouder. Tegen 2030 verwacht men dat dit percentage tot meer dan 27% zal stijgen.

Italië heeft een van de laagste capaciteiten in verpleeghuisbedden in Europa. Om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen, zou Italië zijn huidige volume moeten verdubbelen. Dit zou neerkomen op ongeveer 400.000 extra verpleeghuisbedden. De private sector vertegenwoordigt 20% van de Italiaanse bedden, en zal de komende jaren naar verwachting aanzienlijk groeien.

De Italiaanse woonzorgsector is een sterk gereguleerde markt. Hoewel het systeem per regio verschilt, vereisen Lombardije en Veneto een accreditatie voor uitbaters om gesubsidieerde zorg te kunnen verlenen. De federale en regionale autoriteiten gebruiken de accreditaties om de verdeling van de bedden capaciteit te organiseren in functie van de regionale behoeften.

2. De sites

A. Italiaanse portefeuille

De Italiaanse portefeuille bestaat uit 6 woonzorgcentra van goede kwaliteit, allen gelegen in Noord-Italië (5 in Lombardije, één in Veneto). Samen tellen ze 1.127 bedden en hebben ze een totale oppervlakte van ongeveer 65.000 m². Eén locatie omvat een dialyse-eenheid van 16 bedden. De sites zijn volledig verhuurd aan 4 uitbaters (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

Lombardije telt met 10 miljoen inwoners ongeveer een zesde van de bevolking van Italië. Meer dan een vijfde van het BBP van Italië wordt in de regio geproduceerd, waardoor het de dichtstbevolkte, rijkste en meest productieve regio van het land is. Om diezelfde reden is het ook een van de topregio's in Europa. Veneto is de achtste grootste regio van Italië. Het BBP per capita ligt 14% boven het Italiaanse en 9% boven het Europese gemiddelde.

Naam van de instelling	Type activa	Ligging	Uitbater	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Bollate	Woonzorgcentrum	Bollate (Lombardije)	KOS	2003	7.200 m ²	147
2. Faustino 21	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	KOS	2002	7.600 m ²	150
3. Faustino 27	Woonzorgcentrum + dialysecentrum	Milaan (Lombardije)	KOS NephroCare	2002	12.600 m ²	220
4. Ippocrate	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	Korian	2005	15.400 m ²	276
5. Monza	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	Korian	1996	9.200 m ²	150
6. Padua	Woonzorgcentrum	Padua (Veneto)	Codess Sociale	1999	12.900 m ²	184
Totaal					64.900 m²	1.127

Brussel, embargo tot 06.05.2021, 17:40 CET

B. Spaanse portefeuille

De Spaanse portefeuille bestaat uit 18 goed onderhouden operationele activa die meer dan 2.700 bedden vertegenwoordigen. De woonzorgcentra zijn gelegen in enkele van de meest aantrekkelijke en welvarende regio's in Spanje. De totale oppervlakte van de portefeuille bedraagt ongeveer 108.000 m². Alle sites zijn volledig verhuurd aan DomusVi.

Naam van de instelling	Type activa	Ligging	Type eigendom	Bouw-/renovatie-jaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Mont Marti	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	1995/2008	6.800 m ²	170
2. Regina	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	1997	7.300 m ²	177
3. Can Buxeres	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	2005	6.000 m ²	178
4. Arroyo Valladolid	Woonzorgcentrum	Valladolid (Castile & Leon)	Volle eigendom	2013	9.200 m ²	235
5. La Salut Josep	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	2002	4.400 m ²	144
6. Monte Arse	Woonzorgcentrum	Valencia	Volle eigendom	1985/2001	5.500 m ²	149
7. Terraferma	Woonzorgcentrum	Lleida (Catalonië)	Volle eigendom	1995/2001	4.000 m ²	137
8. Villaralbo Zamora	Woonzorgcentrum	Villaralbo (Castile & Leon)	Volle eigendom	2007	7.000 m ²	169
9. Fuentesol	Woonzorgcentrum	Malaga (Andalusië)	Volle eigendom	1997/2006	6.100 m ²	146
10. Monte Jara	Woonzorgcentrum	Huelva (Andalusië)	Volle eigendom	1994/2002	6.100 m ²	160
11. Monte Val	Woonzorgcentrum	Ciudad Real (Castilla-La-Mancha)	Volle eigendom	1998	5.700 m ²	146
12. Can Carbonell	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.600 m ²	120
13. Ciudad de Mostoles	Woonzorgcentrum	Madrid	Concessie	2005	8.500 m ²	180
14. Costa d'en Blanes	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.400 m ²	120
15. Capdepera	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.500 m ²	120
16. Sierra de las Nieves	Woonzorgcentrum	Malaga (Andalusië)	Concessie	2005	4.100 m ²	126
17. Rosario	Woonzorgcentrum	Madrid	Concessie	2000	4.800 m ²	112
18. Monte Alto	Woonzorgcentrum	Cadiz (Andalusië)	Recht van opstal	1992/2018	5.700 m ²	157
Totaal					107.700 m²	2.746

Brussel, embargo tot 06.05.2021, 17:40 CET

3. De verrichtingen

A. Italiaanse portefeuille

De Cofinimmo groep heeft een akkoord bereikt om, via de vennootschap Vestastone 1 Co SA/NV (waarvan zij momenteel een participatie van 96% bezit), te investeren in twee fondsen die eigenaar zijn van 6 woonzorgcentra in Noord-Italië. De totale investering bedraagt ongeveer 190 miljoen EUR.

De huurovereenkomsten betreffende de 6 activa zullen worden geboekt als operationele leases. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt 9 jaar. Voor 4 van deze activa is een dubbel netto¹ huurovereenkomst gesloten, terwijl voor de overige 2 activa een triple netto² huurovereenkomst is gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

B. Spaanse portefeuille

De Cofinimmo groep heeft een akkoord bereikt om via een 100% dochtervennootschap (Iberi Healthcare Properties, S.L.U.) te investeren in 18 zorgsites in Spanje. De totale investering bedraagt ongeveer 150 miljoen EUR.

De huurovereenkomsten betreffende de 11 activa in volle eigendom (voor een bedrag van ongeveer 105 miljoen EUR) zullen als operationele leases worden geboekt. De gewogen gemiddelde resterende looptijd voor deze activa bedraagt 21 jaar. Voor elk van deze activa is een triple netto³ huurovereenkomst gesloten. De huren worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

De huurovereenkomsten betreffende de 7 activa in concessie of recht van opstal (ten belope van ongeveer 45 miljoen EUR) zullen als financiële leases worden geboekt. Gedurende de resterende looptijd van de contracten (die gemiddeld 25 jaar bedraagt) de huurgelden zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

4. De uitbaters

A. Italiaanse portefeuille

KOS is een toonaangevend Italiaans particulier zorgbedrijf in langdurige zorg, woonzorgcentra, revalidatie en psychiatrische zorg, met ongeveer 12.500 bedden in 136 hoogwaardige instellingen. KOS is een leider in de langdurige zorg in Italië en ontwikkelt een sterke aanwezigheid in Duitsland.

Korian is uitgegroeid tot de toonaangevende Europese zorggroep voor ouderen en kwetsbare personen. Naast haar netwerk van woonzorgcentra biedt Korian een brede waaier aan huisvestingsoplossingen en diensten aan, waaronder assistentiewoningen, gedeelde huisvesting en zorggemeenschappen. Korian is ook een leider op het gebied van zorgdiensten via haar post-acute en revalidatie zorg klinieken en geestelijke gezondheidszorg faciliteiten. Korian is actief in zeven Europese landen (Frankrijk, Duitsland, Italië, België, Spanje, Nederland, en nu het Verenigd Koninkrijk), met meer dan 1.000 faciliteiten aan het einde van 2020. De groep telt 57.500 werknemers.

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

² De verzekeringen, belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

³ De verzekeringen (betreffende de uitbating), belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

Brussel, embargo tot 06.05.2021, 17:40 CET

Codess Sociale is een non-profitorganisatie die diensten verleent op het gebied van welzijn, gezondheidszorg, onderwijs en opleiding. Zij is actief in 11 regio's in Italië, biedt meer dan 200 diensten aan en baat 23 woonzorgcentra uit in 9 Italiaanse regio's.

NephroCare is het toeleveringsbedrijf van Fresenius Medical Care, dat dialysecentra aanbiedt in meer dan 35 landen in Europa, het Midden-Oosten, Afrika en Latijns-Amerika. Het eerste centrum werd geopend in 1994. Vandaag behandelt NephroCare meer dan 100.000 patiënten in meer dan 980 dialysecentra, die ongeveer 13 miljoen behandelingen per jaar verstrekken. NephroCare heeft meer dan 29.000 medewerkers in dienst.

B. Spaanse portefeuille

DomusVi is één van de leiders op het gebied van gastvrijheid en diensten voor zelfredzame of hulpbehoevende senioren. De groep is aanwezig in alle segmenten van de sector, met inbegrip van medische woonzorgcentra, niet-medische woonzorgcentra, residentiële diensten en thuisverzorgingsdiensten. Met meer dan 400 woonzorgcentra en 60 thuisverzorgingsagentschappen biedt DomusVi een uitgebreid gamma kwaliteitsdiensten aan haar 72.000 klanten in Europa en Latijns-Amerika.

Voor meer informatie:

Jochem Binst

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

Sébastien Berden

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

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 777 14 08
lnachtergaele@cofinimmo.be

Yeliz Bicici

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

Brussel, embargo tot 06.05.2021, 17:40 CET

Over Cofinimmo:

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland en Ierland, met een waarde van ongeveer 5 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 3 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 140 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

Op 30.04.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,8 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:

