

Cofinimmo entra en Italia y continua su desarrollo en España

- Primeros pasos en el norte de Italia con seis residencias geriátricas asistidas
- Continuación del crecimiento en España con 18 residencias geriátricas asistidas

Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) informa que ha firmado acuerdos para invertir en dos fondos propietarios de seis residencias geriátricas asistidas en el norte de Italia e invertir en una cartera de 18 residencias geriátricas asistidas en España. Las dos transacciones acaban de realizarse. El valor convencional de las carteras en Italia y España asciende a unos 190 y unos 150 millones de euros, respectivamente, lo que supone una inversión total del orden de 340 millones de euros con un rendimiento de alquiler bruto de más del 5%.

El 15.3.2021, Cofinimmo anunció que había iniciado negociaciones exclusivas para una posible inversión en estas dos carteras. El comunicado de prensa emitido hoy confirma el éxito de dichas negociaciones.

Estas inversiones no forman parte de la estimación de inversiones prevista para 2021, según consta en la sección 11.1 del comunicado de prensa de 28.4.2021.



Residencia geriátrica asistida – Padua (Italia)



Residencia geriátrica asistida – Villaralbo (Valladolid, España)

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo: "La entrada en el sector inmobiliario sanitario en Italia y el gran avance en España nos permite superar una etapa importante en la ejecución de nuestra estrategia empresarial, es decir, construir y consolidar nuestra posición de liderazgo en el sector inmobiliario sanitario europeo. Por otra parte, reforzamos la asociación con arrendatarios como DomusVi y Korian. También nos complace poder dar entrada a KOS y Codess Sociale como nuevos socios."

INFORMACIÓN REGLAMENTADA

Bruselas, embargo hasta 06.05.2021, 17:40 CET

1. Descripción del sector de residencias geriátricas asistidas italiano

En la Unión Europea, Italia ocupa la segunda posición en esperanza de vida (83 años, es decir, dos años por encima de la media europea), después de España. Más del 23% de los 60 millones de habitantes de Italia tienen 65 años o más, porcentaje que debería superar el 27% en 2030.

La capacidad del parque de residencias geriátricas de Italia es una de las más bajas de Europa. Para alcanzar una capacidad comparable a la de la mayoría de los restantes países de Europa occidental, Italia tendrá que duplicar su capacidad actual, lo que supondrá unas 400.000 camas adicionales en residencias geriátricas. El sector privado constituye el 20% de las camas italianas y debería crecer considerablemente en el curso de los próximos años.

El sector de las residencias geriátricas italiano es un mercado muy reglamentado. Aunque el sistema varía según las regiones, la Lombardía y el Véneto exigen una acreditación para que los operadores puedan prestar asistencia subvencionada. Las autoridades federales y regionales utilizan las acreditaciones para organizar la distribución de la capacidad de camas en función de las necesidades regionales.

2. Establecimientos

A. Cartera italiana

La cartera italiana incluye seis residencias geriátricas asistidas de buena calidad, situadas todas ellas en el norte de Italia (cinco en la Lombardía y una en el Véneto), con una capacidad conjunta de 1.127 camas y una superficie total de unos 65.000 m². Uno de los establecimientos dispone de una unidad de diálisis de 16 camas y todos están alquilados a cuatro operadores (KOS, Korian, Codess Sociale y NephroCare).

La Lombardía tiene una población de 10 millones de personas, lo que equivale a una sexta parte aproximadamente de la población italiana. Más de una quinta parte del PIB de Italia se produce en esta región, que es la más poblada, rica y productiva del país. Estas mismas características la sitúan en el nivel alto de la clasificación europea. El Véneto, por su parte, es la octava región más grande de Italia y su PIB per cápita es un 14% superior a la media italiana y un 9% a la media europea.

Nombre del establecimiento	Tipo	Localización	Operador	Año de construcción/rehabilitación	Superficie (aprox.)	Número de camas
1. Bollate	Residencia geriátrica asistida	Bollate (Lombardía)	KOS	2003	7.200 m ²	147
2. Faustino 21	Residencia geriátrica asistida	Milán (Lombardía)	KOS	2002	7.600 m ²	150
3. Faustino 27	Residencia geriátrica asistida + unidad de diálisis	Milán (Lombardía)	KOS NephroCare	2002	12.600 m ²	220
4. Ippocrate	Residencia geriátrica asistida	Milán (Lombardía)	Korian	2005	15.400 m ²	276
5. Monza	Residencia geriátrica asistida	Milán (Lombardía)	Korian	1996	9.200 m ²	150
6. Padua	Residencia geriátrica asistida	Padua (Véneto)	Codess Sociale	1999	12.900 m ²	184
Total					64.900 m²	1.127

INFORMACIÓN REGLAMENTADA

Bruselas, embargo hasta 06.05.2021, 17:40 CET

A. Cartera española

La cartera española consta de 18 establecimientos en explotación bien mantenidos y con una capacidad de más de 2.700 camas. Las residencias geriátricas asistidas están situadas en algunas de las regiones más atractivas y ricas de España y la superficie total de la cartera asciende a unos 108.000 m². Todos los establecimientos están alquilados a DomusVi.

Nombre del establecimiento	Tipo	Localización	Tipo de propiedad	Año de construcción/rehabilitación	Superficie (aprox.)	Número de camas
1. Mont Martí	Residencia geriátrica asistida	Barcelona (Cataluña)	Plena propiedad	1995/2008	6.800 m ²	170
2. Regina	Residencia geriátrica asistida	Barcelona (Cataluña)	Plena propiedad	1997	7.300 m ²	177
3. Can Buxeres	Residencia geriátrica asistida	Barcelona (Cataluña)	Plena propiedad	2005	6.000 m ²	178
4. Arroyo Valladolid	Residencia geriátrica asistida	Valladolid (Castilla y León)	Plena propiedad	2013	9.200 m ²	235
5. La Salut Josep	Residencia geriátrica asistida	Barcelona (Cataluña)	Plena propiedad	2002	4.400 m ²	144
6. Monte Arse	Residencia geriátrica asistida	Valencia	Plena propiedad	1985/2001	5.500 m ²	149
7. Terraferma	Residencia geriátrica asistida	Lérida (Cataluña)	Plena propiedad	1995/2001	4.000 m ²	137
8. Villaralbo Zamora	Residencia geriátrica asistida	Villaralbo (Castilla y León)	Plena propiedad	2007	7.000 m ²	169
9. Fuentesol	Residencia geriátrica asistida	Málaga (Andalucía)	Plena propiedad	1997/2006	6.100 m ²	146
10. Monte Jara	Residencia geriátrica asistida	Huelva (Andalucía)	Plena propiedad	1994/2002	6.100 m ²	160
11. Monte Val	Residencia geriátrica asistida	Ciudad Real (Castilla-La Mancha)	Plena propiedad	1998	5.700 m ²	146
12. Can Carbonell	Residencia geriátrica asistida	Mallorca (Balears)	Concesión	2007	5.600 m ²	120
13. Ciudad de Móstoles	Residencia geriátrica asistida	Madrid	Concesión	2005	8.500 m ²	180
14. Costa d'en Blanes	Residencia geriátrica asistida	Mallorca (Balears)	Concesión	2007	5.400 m ²	120
15. Capdepera	Residencia geriátrica asistida	Mallorca (Balears)	Concesión	2007	5.500 m ²	120
16. Sierra de las Nieves	Residencia geriátrica asistida	Málaga (Andalucía)	Concesión	2005	4.100 m ²	126
17. Rosario	Residencia geriátrica asistida	Madrid	Concesión	2000	4.800 m ²	112
18. Monte Alto	Residencia geriátrica asistida	Cádiz (Andalucía)	Derecho de superficie	1992/2018	5.700 m ²	157
Total					107.700 m²	2.746

INFORMACIÓN REGLAMENTADA

Bruselas, embargo hasta 06.05.2021, 17:40 CET

3. Transacciones

A. Cartera italiana

El grupo Cofinimmo ha cerrado un acuerdo para invertir, a través de la empresa Vestastone 1 Co SA (en la que actualmente tiene una participación del 96%), en dos fondos propietarios de seis residencias geriátricas asistidas en el norte de Italia. La inversión total asciende a unos 190 millones de euros.

Los contratos de arrendamiento correspondientes a los seis activos se contabilizarán como contratos de arrendamiento operativo. La duración residual media de los contratos de arrendamiento de estos activos es de nueve años. En el caso de cuatro de dichos activos se acordó un arrendamiento de tipo doble neto,¹ mientras que en el caso de los dos activos restantes se estableció un arrendamiento de tipo triple neto.² Los alquileres estarán indexados con el índice local de precios de consumo, actualizándose anualmente.

B. Cartera española

El grupo Cofinimmo ha cerrado un acuerdo para invertir, a través de una filial de la cual es propietaria al 100% (Iberi Healthcare Properties, S.L.U.), en 18 establecimientos sanitarios en España. La inversión total asciende a unos 150 millones de euros.

Los contratos de arrendamiento de los 11 activos adquiridos en régimen de plena propiedad (aproximadamente 105 millones de euros) se contabilizarán como contratos de arrendamiento operativo. La duración residual media de los contratos de arrendamiento de estos activos es de 21 años. Para cada uno de ellos se acordó un contrato de arrendamiento de tipo triple neto.³ Los alquileres estarán indexados con el índice local de precios de consumo, actualizándose anualmente.

Los arrendamientos de los siete activos en concesión o adquiridos en derecho de superficie (por un importe de unos 45 millones de euros) se contabilizarán como arrendamientos de financiación. Durante el periodo de duración residual de los contratos (que es de un promedio de 25 años), los alquileres se indexarán en función del índice local de precios de consumo, actualizándose anualmente.

4. Operadores

A. Cartera italiana

KOS es un operador privado italiano de primer orden en el ámbito de la asistencia de larga duración, residencias geriátricas asistidas, rehabilitación y cuidados psiquiátricos. Cuenta con unas 12.500 camas en 136 establecimientos de calidad. KOS es una entidad líder en asistencia de larga duración en Italia y tiene una importante presencia en Alemania.

Korian se ha convertido en el primer grupo europeo de servicios de asistencia a las personas de edad avanzada y frágiles. Además de su red de residencias geriátricas, Korian ofrece una amplia gama de soluciones y servicios de alojamiento como residencias dotadas de servicios, viviendas compartidas y comunidades prestadoras de asistencia. También es líder en el ámbito de los servicios de salud gracias a sus clínicas de atención postoperatoria y rehabilitación y a sus centros de salud mental. Korian está

¹ El propietario asume principalmente los costes de mantenimiento de la cubierta y la estructura del establecimiento.

² Los seguros, las tasas y el mantenimiento quedan a cargo del arrendatario.

³ Los seguros correspondientes a las operaciones, las tasas y el mantenimiento quedan a cargo del arrendatario.

INFORMACIÓN REGLAMENTADA

Bruselas, embargo hasta 06.05.2021, 17:40 CET

presente en siete países europeos (Francia, Alemania, Italia, Bélgica, España, Países Bajos y, desde ahora, Reino Unido), con más de 1.000 establecimientos a finales de 2020. El grupo cuenta con 57.500 empleados.

Codess Sociale es una organización sin ánimo de lucro que presta servicios de asistencia social, salud, educación y formación. Está presente en 11 regiones de Italia, ofrece más de 200 servicios y gestiona 23 residencias geriátricas asistidas en nueve regiones italianas.

Nephrocare es la empresa prestadora de servicios de Fresenius Medical Care y proveedora de centros de diálisis en más de 35 países de Europa, Oriente Medio, África y América Latina. El primer centro de Nephrocare inició su actividad en 1994 y en la actualidad la entidad trata a más de 100.000 pacientes en más de 980 centros de diálisis, proporcionando alrededor de 13 millones de tratamientos al año. NephroCare emplea a más de 29.000 personas.

B. La cartera española

DomusVi es uno de los líderes en atención y servicios a personas de edad autónomas o dependientes. El grupo está presente en todos los segmentos del sector, incluidas residencias geriátricas con asistencia médica, residencias geriátricas sin asistencia, servicios residenciales y servicios de atención a domicilio. DomusVi dispone de más de 400 centros geriátricos asistidos y residencias para personas de edad y 60 agencias de asistencia a domicilio y proporciona un abanico completo de servicios de calidad a sus 72.000 clientes en Europa y América Latina.

INFORMACIÓN REGLAMENTADA

Bruselas, embargo hasta 06.05.2021, 17:40 CET

Para más información:

Jochem Binst

Head of External Communication & IR

Tel.: +32 2 373 60 32

jbinst@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Información sobre Cofinimmo:

Cofinimmo lleva más de 35 años adquiriendo, desarrollando y gestionando inmuebles de alquiler. La empresa posee una cartera repartida por toda Bélgica, Francia, Países Bajos, Alemania, España, Finlandia e Irlanda, con un valor de aproximadamente 5 billones de EUR. Atenta a los avances sociales, Cofinimmo tiene como objetivo crear entornos de asistencia, vida y trabajo de alta calidad para sus inquilinos socios, de los que puedan beneficiarse directamente los usuarios. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate (Cuidar, vivir y trabajar. Juntos en el sector inmobiliario)'* expresa su objetivo. Gracias a su especialización, Cofinimmo ha creado una cartera de inmuebles sanitarios de aproximadamente 3 billones de euros en Europa.

Como empresa independiente que aplica los máximos estándares de gobierno corporativo y sostenibilidad, Cofinimmo ofrece servicios a sus inquilinos y gestiona su cartera mediante un equipo de 140 empleados en Bruselas, París, Breda y Fráncfort.

Cofinimmo cotiza en Euronext Brussels (BEL20) y se beneficia del sistema de sociedades de inversión inmobiliaria de Bélgica (RREC), Francia (SIIC) y los Países Bajos (FBI). Sus actividades están supervisadas por la Autoridad de Servicios y Mercados Financieros (FSMA), el organismo regulador belga.

El 30.04.2021, Cofinimmo tenía una capitalización bursátil de aproximadamente 3,8 billones de euros. La empresa sigue una política de inversión destinada a ofrecer una inversión de bajo riesgo, a largo plazo y socialmente responsable que genere unos dividendos periódicos, previsibles y crecientes.



www.cofinimmo.com

Síguenos en:

