

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

Cofinimmo entra nel mercato italiano e si espande in Spagna

- **Primi passi nel Nord Italia con 6 case di riposo e di cura**
- **Crescita continua in Spagna con 18 case di riposo e di cura**

Cofinimmo (Euronext Bruxelles: COFB) annuncia di aver sottoscritto accordi di investimento in due fondi che possiedono 6 case di riposo e di cura nel Nord Italia e in un portafoglio comprendente 18 case di riposo e di cura in Spagna. Entrambe le operazioni si sono appena concluse. I valori convenzionali dei portafogli italiano e spagnolo ammontano a circa 190 e 150 milioni di EUR rispettivamente, risultando in un investimento complessivo di circa 340 milioni di EUR, con una rendita locativa lorda superiore al 5%.

Il 15.03.2021, Cofinimmo ha annunciato di aver avviato trattative esclusive per investire in questi due portafogli. L'odierno comunicato stampa comunica la conclusione positiva delle suddette trattative.

Questi investimenti non sono inclusi nella stima degli investimenti per il 2021, come pubblicato nella sezione 11.1 del comunicato stampa datato 28.04.2021.



Casa di riposo e di cura – Padova (Italia)



Casa di riposo e di cura – Villarlbo (Spagna)

Jean-Pierre Hanin, CEO di Cofinimmo: *“Il nostro ingresso nel settore delle residenze sanitarie in Italia e il grande passo avanti in Spagna è certamente un passaggio importante nella realizzazione della nostra strategia aziendale: creare e consolidare la nostra posizione di leadership sul mercato immobiliare sanitario europeo. Rafforziamo così la nostra partnership con locatari quali DomusVi e Korian. E siamo inoltre orgogliosi di accogliere come nuovi partner KOS e Codess Sociale.”*

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

1. Situazione del settore delle case di riposo e di cura in Italia

L'Italia è al secondo posto in Europa per l'aspettativa di vita alla nascita (83 anni, 2 anni sopra la media UE). Oltre il 23% dei 60 milioni di italiani ha più di 65 anni. Una percentuale che è prevista aumentare ad oltre il 27% entro il 2030.

In Italia, la disponibilità di posti letto nelle residenze per anziani è una delle più basse in Europa. Per raggiungere una disponibilità comparabile a quella della maggior parte dei paesi dell'Europa occidentale, l'Italia dovrebbe raddoppiare il volume attuale. Questo rappresenta circa 400.000 ulteriori posti letto nelle case di riposo. In Italia, il settore privato costituisce il 20% dei posti letto e nei prossimi anni è prevista una crescita significativa.

Il settore delle residenze sanitarie in Italia è un mercato altamente regolamentato. Sebbene il sistema differisca da regione a regione, la Lombardia e il Veneto necessitano di un accreditamento perché gli operatori possano fornire assistenza sovvenzionata. Le autorità nazionali e regionali utilizzano sistemi di accreditamento per organizzare la distribuzione della disponibilità dei posti letto in funzione delle esigenze regionali.

2. I siti

A. Portafoglio italiano

Il portafoglio italiano comprende 6 case di riposo e di cura di buona qualità, tutte situate nel Nord Italia (5 in Lombardia e una in Veneto). Nell'insieme, rappresentano 1.127 posti letto e una superficie complessiva pari a circa 65.000 m². Una struttura include anche un'unità di dialisi con 16 posti letto. Le strutture sono date in locazione a 4 operatori (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

La Lombardia ha 10 milioni di abitanti, pressappoco un sesto della popolazione italiana. Oltre un quinto del PIL italiano viene prodotto in Lombardia, che è la regione più densamente popolata, più ricca e più produttiva del paese. È anche una delle prime in Europa sulla base degli stessi criteri. Il Veneto è l'ottava regione italiana per superficie territoriale. Il PIL pro capite è superiore del 14% a quello italiano e del 9% alla media europea.

Nome della struttura	Tipo di struttura	Sede	Operatore	Anno di costruzione / di ultima ristrutturazione	Superficie (appross.)	Numero di posti letto
1. Bollate	Casa di riposo e di cura	Bollate (Lombardia)	KOS	2003	7.200 m ²	147
2. Faustino 21	Casa di riposo e di cura	Milano (Lombardia)	KOS	2002	7.600 m ²	150
3. Faustino 27	Casa di riposo e di cura + unità di dialisi	Milano (Lombardia)	KOS NephroCare	2002	12.600 m ²	220
4. Ippocrate	Casa di riposo e di cura	Milano (Lombardia)	Korian	2005	15.400 m ²	276
5. Monza	Casa di riposo e di cura	Milano (Lombardia)	Korian	1996	9.200 m ²	150
6. Padua	Casa di riposo e di cura	Padova (Veneto)	Codess Sociale	1999	12.900 m ²	184
Totale					64.900 m²	1.127

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

B. Portafoglio spagnolo

Il portafoglio spagnolo comprende 18 strutture in ottimo stato, con una disponibilità di oltre 2.700 posti letto. Le case di riposo e di cura si trovano in alcune delle regioni più attraenti e ricche della Spagna. La superficie complessiva del patrimonio è pari a circa 108.000 m². Tutte le strutture sono date in locazione a DomusVi.

Nome della struttura	Tipo di struttura	Sede	Tipo di immobile	Anno di costruzione / di ultima ristrutturazione	Superficie (appross.)	Numero di posti letto
1. Mont Marti	Casa di riposo e di cura	Barcellona (Catalogna)	Piena proprietà	1995/2008	6.800 m ²	170
2. Regina	Casa di riposo e di cura	Barcellona (Catalogna)	Piena proprietà	1997	7.300 m ²	177
3. Can Buxeres	Casa di riposo e di cura	Barcellona (Catalogna)	Piena proprietà	2005	6.000 m ²	178
4. Arroyo Valladolid	Casa di riposo e di cura	Valladolid (Castiglia e Leon)	Piena proprietà	2013	9.200 m ²	235
5. La Salut Josep	Casa di riposo e di cura	Barcellona (Catalogna)	Piena proprietà	2002	4.400 m ²	144
6. Monte Arse	Casa di riposo e di cura	Valencia	Piena proprietà	1985/2001	5.500 m ²	149
7. Terraferma	Casa di riposo e di cura	Lleida (Catalogna)	Piena proprietà	1995/2001	4.000 m ²	137
8. Villaralbo Zamora	Casa di riposo e di cura	Villaralbo (Castiglia e Leon)	Piena proprietà	2007	7.000 m ²	169
9. Fuentesol	Casa di riposo e di cura	Malaga (Andalusia)	Piena proprietà	1997/2006	6.100 m ²	146
10. Monte Jara	Casa di riposo e di cura	Huelva (Andalusia)	Piena proprietà	1994/2002	6.100 m ²	160
11. Monte Val	Casa di riposo e di cura	Ciudad Real (Castiglia-La Mancia)	Piena proprietà	1998	5.700 m ²	146
12. Can Carbonell	Casa di riposo e di cura	Maiorca (Isole Baleari)	In locazione	2007	5.600 m ²	120
13. Ciudad de Mostoles	Casa di riposo e di cura	Madrid	In locazione	2005	8.500 m ²	180
14. Costa d'en Blanes	Casa di riposo e di cura	Maiorca (Isole Baleari)	In locazione	2007	5.400 m ²	120
15. Capdepera	Casa di riposo e di cura	Maiorca (Isole Baleari)	In locazione	2007	5.500 m ²	120
16. Sierra de las Nieves	Casa di riposo e di cura	Malaga (Andalusia)	In locazione	2005	4.100 m ²	126
17. Rosario	Casa di riposo e di cura	Madrid	In locazione	2000	4.800 m ²	112
18. Monte Alto	Casa di riposo e di cura	Cadice (Andalusia)	Diritto di superficie	1992/2018	5.700 m ²	157
Totale					107.700 m²	2.746

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

3. Le transazioni

A. Portafoglio italiano

Il gruppo Cofinimmo ha raggiunto un accordo per investire, attraverso la società Vestastone 1 Co SA/NV (dove detiene una partecipazione del 96%), in due fondi che possiedono 6 case di riposo e di cura nel Nord Italia. L'investimento complessivo ammonta a circa 190 milioni di EUR.

I contratti di locazione relativi ai 6 immobili saranno contabilizzati come leasing operativo. La durata media ponderata del leasing per questi immobili è di 9 anni. Per 4 di questi, è stato concluso un contratto di locazione doppio netto¹, mentre per gli altri 2 un contratto di locazione triplo netto². Il canone di locazione è indicizzato annualmente secondo l'indice dei prezzi al consumo.

B. Portafoglio spagnolo

Il gruppo Cofinimmo ha raggiunto un accordo per investire, attraverso una consociata interamente controllata (Iberi Healthcare Properties, S.L.U.), in 18 strutture sanitarie in Spagna. L'investimento complessivo ammonta a circa 150 milioni di EUR.

I contratti di locazione relativi agli 11 immobili in piena proprietà (per circa 105 milioni di EUR) saranno contabilizzati come leasing operativo. La durata media ponderata del leasing per questi immobili è di 21 anni. Per ciascuno di questi, è stato concluso un contratto di locazione triplo netto³. Il canone di locazione sarà indicizzato annualmente secondo l'indice dei prezzi al consumo.

I contratti di locazione relativi ai 7 immobili in locazione o in diritto di superficie (per circa 45 milioni di EUR) saranno contabilizzati come leasing finanziario. Per la durata rimanente dei contratti (mediamente 25 anni), il canone di locazione sarà indicizzato annualmente secondo l'indice dei prezzi al consumo.

4. Gli operatori

A. Portafoglio italiano

KOS è un importante gruppo privato italiano che opera nel settore della salute e dell'assistenza a lungo termine, con residenze sanitarie, centri di riabilitazione e cliniche psichiatriche, con circa 12.500 posti letto in 136 strutture di alta qualità. KOS è un leader nell'assistenza a lungo termine in Italia, e sta sviluppando una forte presenza in Germania.

Korian è diventato il principale gruppo europeo nei servizi di assistenza alle persone anziane e fragili. Oltre alla sua rete di case di riposo, Korian fornisce un gran numero di soluzioni e servizi di alloggio, incluse le strutture per la vita assistita, gli alloggi condivisi e le comunità di cura. Korian è anche un leader nel settore dei servizi sanitari attraverso l'assistenza post acuzie, i centri di riabilitazione e i centri di salute mentale. Korian è attiva in 7 paesi europei (Francia, Germania, Italia, Belgio, Spagna, Paesi Bassi e Regno Unito), con oltre 1.000 strutture alla fine del 2020. Il gruppo ha 57.500 dipendenti.

¹ Il proprietario sostiene principalmente i costi di manutenzione relativi al tetto e alla struttura dell'edificio.

² Assicurazioni, tasse e manutenzione a carico del locatario.

³ Assicurazioni (relative alle operazioni), tasse e manutenzione a carico del locatario.

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

Codess Sociale è un'organizzazione non profit che fornisce servizi di welfare, salute, istruzione e formazione. Attiva in 11 regioni italiane, offre oltre 200 servizi e gestisce 23 case di riposo e di cura in 9 regioni italiane.

Nephrocare è la piattaforma di servizi di Fresenius Medical Care, con centri di dialisi in più di 35 paesi in Europa, Medio Oriente, Africa e America Latina. Il primo centro è stato inaugurato nel 1994. Oggi, Nephrocare gestisce oltre 100.000 pazienti in oltre 980 centri di dialisi, con 13 milioni di trattamenti all'anno. NephroCare impiega oltre 29.000 dipendenti.

B. Portafoglio spagnolo

DomusVi è un leader nell'ospitalità e nei servizi alle persone anziane autosufficienti e non autosufficienti. Il gruppo è attivo in tutti i segmenti del settore, come le case di riposo e di cura, i servizi residenziali e di assistenza domiciliare. Con oltre 400 case di riposo e residenze per anziani, e 60 agenzie di assistenza domiciliare, DomusVi offre una vasta gamma di servizi di qualità ai suoi 72.000 clienti in Europa e America Latina.

REGOLAMENTATO – INFORMAZIONE ALL'INTERNO

Bruxelles, divieto di pubblicazione fino al 06.05.2021, 17:40 CET

Per saperne di più:

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

Informazioni su Cofinimmo:

Da oltre 35 anni, Cofinimmo investe, sviluppa e gestisce immobili in locazione. La società possiede un patrimonio distribuito in Belgio, Francia, Paesi Bassi, Germania, Spagna, Finlandia e Irlanda, pari a circa 5 miliardi di EUR. Attenta agli sviluppi sociali, Cofinimmo si prefigge di mettere a disposizione spazi di cura, di vita e di lavoro per i suoi partner-locatari, a beneficio diretto degli utenti. *"Caring, Living and Working - Together in Real Estate"* è l'espressione di questa missione. Grazie alla sua competenza, Cofinimmo ha creato un portafoglio immobiliare sanitario di circa 3 miliardi di EUR in Europa.

Società indipendente che applica i più alti standard in materia di governance aziendale e sostenibilità, Cofinimmo offre servizi ai suoi locatari e gestisce il suo patrimonio attraverso un team di oltre 140 dipendenti a Bruxelles, Parigi, Breda e Francoforte.

Cofinimmo è quotata su Euronext Bruxelles (BEL20) e beneficia del sistema REIT in Belgio (RREC), in Francia (SIIC) e nei Paesi Bassi (FBI). Le sue attività sono controllate dall'Autorità dei servizi e dei mercati finanziari (FSMA), l'autorità di regolamentazione belga.

Il 30.04.2021, la capitalizzazione di mercato complessiva di Cofinimmo ha raggiunto 3,8 miliardi di EUR. La società applica una politica di investimento che punta ad offrire ai suoi azionisti un investimento a lungo termine socialmente responsabile e a basso rischio, che genera dividendi regolari, prevedibili e crescenti.



www.cofinimmo.com

Seguici su:

