

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Brussel, 04.11.2020, voor onmiddellijke publicatie na 17:40 CET

Cofinimmo zet belangrijke stap voorwaarts in Duitsland

**Ontwikkeling van 8 innovatieve zorgsites voor ca. 250 miljoen EUR, verhuurd aan Schönes Leben Gruppe
Exclusieve samenwerking met lokaal en ervaren projectontwikkelingsbureau**

Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) sloot een overeenkomst onder voorwaarden voor de verwerving van de vennootschappen die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen (Duitsland). De totale conventionele waarde van deze transactie zal ca. 250 miljoen EUR bedragen. De werken aan een eerste project, in de stad Erfstadt, zullen voor het einde van het jaar aanvangen. De andere projecten zullen van start gaan tijdens de daaropvolgende kwartalen. In totaal zullen de 8 projecten ongeveer 1.100 eenheden tellen.

Daarnaast werd een exclusieve samenwerking gesloten met het projectontwikkelingsbureau dat instaat voor het ontwerpen van projecten alsook de opvolging van de werken.

De toekomstige uitbater van de projecten, de groep Schönes Leben Gruppe, heeft een eigen residentieel woonzorgconcept ontwikkeld. In dit geïntegreerd model worden verschillende complementaire zorgdiensten verstrekt aan residenten met erg verschillende zorgbehoeften. De residenten die op de campus wonen, krijgen een zorgaanbod dat mee evolueert met hun zorgafhankelijkheid. Dankzij een uitstekende coördinatie en integratie van deze diensten kunnen de meeste residenten erg lang in hun eigen thuisomgeving blijven wonen. Op de campus is vaak ook een woonzorgcentrum voorzien voor residenten die niet meer via thuis- of dagverpleging verzorgd kunnen worden.



Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: "Deze belangrijke transactie sluit perfect aan bij onze strategische prioriteiten in Europa in het algemeen en in Duitsland in het bijzonder. Bovendien verwelkomen we met Schönes Leben Gruppe een visionaire nieuwe partner als uitbater. De ontwikkeling van zorgcampussen waarbij een gediversifieerd aanbod van gezondheidsdiensten gecombineerd wordt met een brede waaier aan residentientypes, is een waardevolle nieuwe trend binnen de sector. De duurzaamheid van de gebouwen garandeert een lange levensduur in de huidige en toekomstige omgeving."

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Brussel, 04.11.2020, voor onmiddellijke publicatie na 17:40 CET

1 De sites

Alle projecten zijn in Noordrijn-Westfalen gelegen, een deelstaat die grenst aan België en Nederland. Met bijna 18 miljoen inwoners op ongeveer 34.000 km² is het qua oppervlakte de vierde en qua inwonertal de grootste deelstaat in Duitsland. Het is ook de grootste en belangrijkste economische regio met een hoge bevolkingsdichtheid en een relatief groot aandeel oudere leeftijdsgroepen.

De 8 projecten zullen in totaal ongeveer 1.100 eenheden tellen. Ze zijn doorgaans gelegen in vooraanstaande residentiële wijken van middelgrote steden met een gunstige vraag- en aanbodsituatie. Zij zijn in de nabijheid van het openbaar vervoer en van winkels ingeplant.

Het ontwerp van deze projecten is gebaseerd op een concept dat een gediversifieerd aanbod aan diensten aanbiedt (assistentiewoningen, intensieve zorg, dagverblijf en woonzorgcentra, enz.).

De werken voor een eerste project, in de stad Erfstadt, zullen voor het einde van het jaar aanvangen. De site telt ongeveer 160 assistentiewoningen met een oppervlakte variërend van 45 tot 120 m², 24 ambulante zorgeenheden voor beschermde woongroepen en een dagcentrum met 21 eenheden, en is voorzien van talrijke zorg- en servicefaciliteiten (café, restaurant, wellness, fitness, enz.). Het complex zal eind 2022 worden opgeleverd. De bouwwerken van de andere projecten zullen tijdens de daaropvolgende kwartalen van start gaan en de oplevering van de laatste gebouwen is voorzien voor eind 2022.

In alle projecten worden verschillende duurzame technieken en materialen verwerkt, zoals warmtekrachtkoppeling, hoogrendementsbeglazing, ledverlichting. Gevel- en dakisolatie en luchtdichtheid zijn performanter dan standaard. Bij de meeste projecten zijn ook groendaken voorzien. Alle gebouwen zijn energie-efficiënte nieuwbouwprojecten en passen binnen het KfW-programma. Dit programma wordt door de Duitse staatsbank voor wederopbouw (in Duits: Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW¹) beheerd en heeft als algemeen doel het verbeteren van de energetische kwaliteit van het Duitse gebouwenbestand. De gebouwen worden dusdanig ontworpen om een "KfW Effizienzhaus 40" standaard te bekomen. De totale energievraag, en dus ook het verbruik en de CO₂-uitstoot voor deze gebouwen, zal 60% lager zijn dan de Duitse referentie-gebouwen.

2 De verrichting

Cofinimmo zal een participatie verwerven in het kapitaal van de vennootschappen die de innovatieve zorgsites zullen ontwikkelen. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2022).

Tijdens de bouwfase zullen plaatselijke kredieten door elk van de vennootschappen worden afgesloten. Het is de bedoeling om de kredieten die binnen het KfW-programma passen na oplevering verder te zetten. Cofinimmo zal enkel voor de financiering van de verwerving van het aandelenvermogen van de eigenaarsvennootschappen een beroep doen op haar bestaande of toekomstige kredietlijnen.

Alle projecten zullen verhuurd worden aan de uitbatersgroep Schönes Leben Gruppe, waarmee 'Dach und Fach'² huurovereenkomsten met een looptijd van 25 jaar werden afgesloten. Daarenboven worden de onderhoudskosten van de sites voor de eigenaar afgedekt door een in de tijd beperkte garantie door de ontwikkelaar, waardoor de huurovereenkomsten in een eerste periode vergelijkbaar worden met triple net overeenkomsten. De huurgelden zullen op basis van de Duitse consumentenprijsindex geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement zal ongeveer 4,5% bedragen en zal niet beïnvloed worden door de integratie van het platform.

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

² De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Brussel, 04.11.2020, voor onmiddellijke publicatie na 17:40 CET

3 De huurder

Met Schönes Leben Gruppe heeft Cofinimmo er een nieuwe kwaliteitsvolle uitbater bij. Deze groep baat momenteel reeds 67 woonzorgcentra, assistentiewoningen of zorgclusters uit in heel Duitsland, goed voor 6.500 bedden en meer dan 480 assistentiewooneenheden. Er zijn nog meer dan 35 bijkomende locaties in aanbouw of gepland. De groep heeft een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld, waarbij via verschillende operationele entiteiten een brede waaier van diensten en zorgniveaus wordt aangeboden, gaande van gewone ouderenzorg tot uiterst gespecialiseerde zorg. Dankzij dit totaalconcept kan men de resident zo lang mogelijk een verblijf in een vertrouwde omgeving garanderen, ook bij veranderende levensomstandigheden. Schönes Leben Gruppe heeft de ambitie om de meest moderne service provider voor 65-plussers in Duitsland te worden en, op basis van hedendaagse wensen van de klanten, woon- en zorgfaciliteiten te ontwerpen voor de toekomstige generatie senioren.

4 Exclusieve samenwerking

Daarnaast werd een exclusieve samenwerking gesloten met het plaatselijk projectontwikkelingsbureau dat de 8 projecten zal ontwikkelen. Dit bureau, dat in 2006 werd opgericht, heeft al 22 zorgcomplexen met meer dan 3.500 eenheden ontwikkeld en verkocht. In de afgelopen 10 jaar heeft het jaarlijks gemiddeld meer dan 250 verpleegeenheden verkocht. Naast een adviesactiviteit met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van bouwprojecten houdt dit bureau zich voornamelijk bezig met de voorbereiding en technische ondersteuning bij de ontwikkeling van vastgoed én de coördinatie van bouwwerkzaamheden. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur. Dit is een potentiële groeimotor voor het toekomstige succes van Cofinimmo in Duitsland.

Voor meer informatie:

Jochem Binst

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

Lynn Nachtergaele

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

Sébastien Berden

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

Yeliz Bicici

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Brussel, 04.11.2020, voor onmiddellijke publicatie na 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 en Spanje, met een waarde van ongeveer 4,5 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 2,6 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 130 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 toezichhouder.

Op 30.10.2020 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,2 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:

