

Le 26 juillet 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

AEDIFICA

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

**Aedifica investit 36,5 millions €
dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation et
dans la construction d'une nouvelle maison de repos en Irlande**

- **Acquisition et extension d'une maison de repos déjà en exploitation et acquisition d'une maison de repos à construire, toutes deux situées dans la région métropolitaine de Dublin (Irlande)**
 - **Investissement total : environ 36,5 millions €**
 - **Capacité totale : 182 résidents**
 - **Rendement locatif net initial : environ 5,5 %**
 - **Exploitant : Coolmine Caring Services Group**

Nom	Type	Localisation	Investissement (en millions €)	Pipeline (en millions €)	Capacité (unités)	Année de construction	Date d'achèvement
Millbrook Manor	Acquisition & extension	Saggart	13	4	63 (+22)	2015	Q3 2022
St. Doolagh's	Développement	Balgriffin	5	14,5	97	-	Q3 2022
Total			18	18,5	182		

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Nous avons le plaisir d'annoncer qu'Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé irlandais avec l'acquisition d'une maison de repos déjà en exploitation qui sera agrandie et la construction d'une toute nouvelle maison de repos, pour un montant total d'investissement d'environ 36,5 millions €. Les maisons de repos sont toutes deux situées dans la région métropolitaine de Dublin et accueilleront 182 résidents au total à l'issue des travaux. Cette transaction permettra d'améliorer notre position et notre visibilité sur le marché irlandais, portant notre portefeuille à près de 90 millions €. En outre, nous commençons une collaboration avec un nouvel exploitant de maisons de repos en Irlande, le Coolmine Caring Services Group. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 26 juillet 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aedifica investit environ 36,5 millions € dans l'acquisition et l'extension d'une maison de repos déjà en exploitation et dans la construction d'une maison de repos supplémentaire dans la région métropolitaine de Dublin (IE).



Millbrook Manor – Saggart

Description des sites

La maison de repos **Millbrook Manor**¹ est située dans un quartier verdoyant de Saggart, qui fait partie de la région métropolitaine de Dublin (1.900.000 habitants, comté de Dublin), à environ 15 km du centre-ville de Dublin. La maison de repos date de 2015 et a été conçue spécifiquement pour y fournir des soins de santé. Elle peut accueillir actuellement 63 résidents dans des chambres spacieuses, spécialement adaptées aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente. La maison de repos sera agrandie, permettant de loger 22 résidents supplémentaires et portant la capacité totale du site à 85 résidents. Les travaux d'extension commenceront prochainement et devraient être achevés au cours du troisième trimestre 2022. Après les travaux d'extension, le Millbrook Manor aura au moins un « building energy rating »² (BER) de classe « B ».

La maison de repos **St. Doolagh's**³ sera construite dans un quartier verdoyant de Balgriffin, qui fait également partie de la région métropolitaine de Dublin. La maison de repos accueillera jusqu'à 97 résidents dans des chambres spacieuses, spécialement adaptées aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haut rendement énergétique, tels que des pompes à chaleur, ce qui lui conférerait un BER de classe « A » contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica. Les travaux de construction commenceront prochainement et devraient être achevés au cours du troisième trimestre 2022.

¹ Adresse : Castle Road 24, Saggart, Co. Dublin D24 A9RY (Irlande).

² Équivalent d'un certificat de performance énergétique (CPE).

³ Adresse : Malahide Road, Balgriffin, Co. Dublin D17 CY54 (Irlande).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 26 juillet 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET



St. Doolagh's (illustration) – Balgriffin

Description de la transaction

Le 26 juillet 2021, Aedifica a acquis la propriété du bâtiment existant (Millbrook Manor) et des terrains. La valeur conventionnelle s'élève à environ 18 millions € (13 millions € pour Millbrook Manor et 5 millions € pour St. Doolagh's). Aedifica prévoit un budget d'environ 18,5 millions € pour les travaux de construction et d'extension (4 millions € pour Millbrook Manor et 14,5 millions € pour St. Doolagh's). L'investissement total⁴ s'élèvera à terme à environ 36,5 millions €.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les deux maisons de repos sont exploitées par **Coolmine Caring Services Group**. Cet exploitant familial de maisons de repos dispose d'un modèle commercial qui a fait ses preuves et offre une gamme de services aux résidents (services médicaux, physiothérapie, etc.). Le groupe exploite actuellement une maison de repos (Millbrook Manor) mais a l'intention de continuer à développer ses activités à l'avenir (en ouvrant St. Doolagh's, plus le développement de nouvelles opportunités de construction), répondant ainsi à la demande croissante de soins aux personnes âgées dans la région métropolitaine de Dublin.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur de qualité dans le secteur des soins aux personnes âgées en Irlande.

Comme il est d'usage en Irlande, les maisons de repos sont louées sur la base de nouveaux contrats de location triple nets non-résiliables de 25 ans qui sont entièrement indexés sur l'indice des prix à la consommation (IPC). Le rendement locatif net initial s'élève à environ 5,5 %.

⁴ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 26 juillet 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET



St. Doolagh's (illustration) – Balgriffin

Investissements réalisés depuis le début de l'année 2021

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2021⁵.

(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
UK	Portefeuille Excelcare (3 maisons de repos)	14/01/2021	Essex	45	-	45
NL	Joint-venture avec Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI	Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE	Brídhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
FI	Laukaa Peurungantie	19/02/2021	Laukaa	4	-	4
NL	Martha Flora Oegstgeest	25/02/2021	Oegstgeest	2	5	7
UK	Shipleigh Canal Works	05/03/2021	Shipleigh	2	8	10
IE	Portefeuille Virtue (4 maisons de repos)	11/03/2021	Irlande	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park	22/03/2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park	22/03/2021	Wellingborough	-	15	15
NL	Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
DE	Portefeuille Azurit (19 maisons de repos)	31/03/2021	Allemagne	201	44	245
UK	Aylesbury Martin Dalby ²	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE	Redéveloppement Orpea Bruxelles (8 maisons de repos)	28/05/2021	Bruxelles	-	47	47
NL	Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
SE	Portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés ²	24/06/2021	Suède	-	53	53
FI	Portefeuille de 3 sites d'immobilier de santé	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI	Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI	Oulu Juhlarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
BE	Domaine de la Rose Blanche	29/06/2021	Durbuy	20	-	20
NL	De Volder Staete	06/07/2021	Almere	1	10	11
IE	Millbrook Manor	26/07/2021	Saggart	13	4	17
IE	St. Doolagh's	26/07/2021	Balgriffin	5	15	20
Total au 26 juillet 2021				378	240	617

¹ Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

² Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

⁵ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 26 juillet 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 510 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 4 milliards €.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière était d'environ 4,3 milliards € au 23 juillet 2021.

Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Découvrez le rapport de développement durable d'Aedifica

www.aedifica.eu

