

Le 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 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 environ 48 millions € dans 2 maisons de repos à Dublin

- **Acquisition d'une maison de repos à construire et acquisition d'une maison de repos en exploitation (avec un potentiel d'extension), toutes deux situées dans la région métropolitaine de Dublin (Irlande)**
 - **Investissement total : environ 48 millions €**
 - **Capacité totale : 185 résidents**
 - **Exploitant : Virtue (groupe Emera)**
 - **Date d'achèvement estimée du projet de développement : Q3 2023**

Nom	Type	Investissement (en millions €)	Pipeline (en millions €)	Capacité (unités)	Rendement locatif net initial
Dublin Stepside	Développement	5	25	119	5,5%
Altadore Nursing Home	Acquisition	18	-	66	5%
Total		23	25	185	

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Irlande en investissant environ 48 millions € dans la construction d'une maison de repos et l'acquisition d'une maison de repos en exploitation avec un potentiel d'extension. Ces deux établissements sont situés dans la région métropolitaine de Dublin et accueilleront jusqu'à 185 personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Grâce à cette transaction, nous renforçons notre position et notre visibilité sur le marché irlandais. Depuis nos premiers investissements en Irlande en février 2021, nous avons augmenté notre portefeuille irlandais à près de 140 millions € après l'achèvement de tous les projets de développement. En outre, nous continuons à étendre notre collaboration avec le Groupe Emera, un opérateur de soins européen bien établi dont le modèle opérationnel a fait ses preuves. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

1. Acquisition d'une maison de repos à construire à Dublin (IE)

Aedifica investit environ 30 millions € dans la construction d'une maison de repos dans la région métropolitaine de Dublin (Irlande).



Dublin Stepside (illustration) – Stepside

Description du site

La maison de repos¹ sera construite dans le centre de Stepside, 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. Elle pourra accueillir 119 résidents dans des chambres spacieuses spécialement adaptées aux besoins des seniors nécessitant une assistance permanente. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haut rendement énergétique, ce qui lui conférerait un « Building Energy Rating »² (BER) de classe « A » contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica. Les travaux de construction, soumis à certaines conditions (qui devraient être levées au cours des prochaines semaines), commenceront au premier trimestre de 2022 et devraient être achevés au troisième trimestre de 2023.

¹ Adresse : Stepside Lane 60-63, Kilgobbin, Co. Dublin (Irlande).

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



Dublin Stepside (illustration) – Stepside

Description de la transaction

Le 23 août 2021, Aedifica a acquis la propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 5 millions €. Aedifica prévoit un budget d'environ 25 millions € pour les travaux de construction. L'investissement total³ s'élèvera à terme à environ 30 millions €.

Description de l'exploitant et du contrat de location

La maison de repos sera exploitée par **Virtue**, un acteur bien établi avec un solide parcours et une équipe de direction qui a plus de 35 ans d'expérience dans le secteur irlandais des soins aux personnes âgées. Virtue exploite actuellement près de 1.000 lits dans 10 maisons de repos à Dublin et dans le nord-est et le sud de l'Irlande. Virtue étend activement ses opérations dans toute l'Irlande et prévoit d'ouvrir d'autres maisons de repos dans un avenir proche.

Virtue fait partie du Groupe Emera, un opérateur privé faisant état de 30 ans d'expérience dans le secteur des soins aux personnes âgées. Le Groupe Emera emploie environ 4.000 personnes dans 88 maisons de repos réparties dans 7 pays et fournit des soins de grande qualité à environ 8.200 personnes âgées qui ne sont plus capables de vivre à domicile de manière autonome. Le groupe exploite déjà 6 sites appartenant à Aedifica en Belgique et Irlande⁴.

Comme il est d'usage pour les baux en Irlande, la maison de repos sera louée sur la base d'un nouveau contrat de location triple net non résiliable de 25 ans qui est entièrement indexé sur l'indice des prix à la consommation (IPC). Le rendement locatif net initial s'élèvera à environ 5,5 % après l'achèvement des travaux.

³ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁴ Voir les communiqués de presse du 17 décembre 2020, du 15 février 2021 et du 12 mars 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2. Accord pour l'acquisition d'une maison de repos en exploitation à Dublin (IE)

Aedifica investit environ 18 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation (avec un potentiel d'extension) dans la région métropolitaine de Dublin (Irlande).



Altadore Nursing Home – Glenageary

Description du site

Altadore Nursing Home⁵ est située dans un quartier résidentiel de Glenageary, dans la région métropolitaine de Dublin, à environ 15 km du centre-ville de Dublin. Cette maison de repos est une ancienne villa datant de 1990 qui a été entièrement réaménagée en un établissement de soins moderne et haut de gamme. Elle accueille jusqu'à 66 résidents dans des chambres spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Le site offre un potentiel d'extension.

⁵ Adresse : Upper Glenageary Road, Glenageary, Co. Dublin (Irlande).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



Altadore Nursing Home – Glenageary

Description de la transaction

Le 30 septembre 2021, Aedifica a signé l'accord pour l'acquisition (sous réserve de conditions qui devraient être satisfaites dans les prochaines semaines) de 100 % des actions de la société immobilière irlandaise propriétaire du site. La valeur contractuelle⁶ s'élève à environ 18 millions €.

Description de l'exploitant et du contrat de location

La maison de repos est exploitée par **Virtue**, qui fait partie du groupe Emera (voir page 3).

Comme il est d'usage en Irlande, la maison de repos est louée sur la base d'un nouveau bail irrévocable de 25 ans, triple net, entièrement indexé sur l'indice des prix à la consommation (IPC). Le rendement locatif net initial s'élève à environ 5 %.

⁶ 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 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

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 2021⁷.

(en millions €)	Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
UK Portefeuille Excelcare (3 maisons de repos) ²	14/01/2021	Essex	45	-	45
NL Joint-venture avec Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI 2 projets de développement	30/01/2021	Finlande	0	9	9
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 Shipley Canal Works	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE Portefeuille Virtue (4 maisons de repos)	11/03/2021	Irlande	26	-	26
UK Corby Priors Hall Park ²	22/03/2021	Corby	3	11	14
UK Wellingborough Glenvale Park ²	22/03/2021	Wellingborough	3	12	15
NL Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
FI 3 projets de développement	31/03/2021	Finlande	0	9	9
DE Portefeuille Azurit (19 maisons de repos)	31/03/2021	Allemagne	236	9	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
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 Juhlamarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
DE Specht Gruppe : 2 ^{ème} accord cadre (5 campus de soins)	29/06/2021	Allemagne	8	70	78
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
IE Dublin Stepside	23/08/2021	Dublin	5	25	30
SE Portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés ²	08/09/2021	Suède	46	7	53
DE Procuritas portfolio (2 maisons de repos)	30/09/2021	Duisburg	-	18	18
IE Altadore Nursing Home	30/09/2021	Dublin	-	18	18
Total au 1^{er} octobre 2021			475	305	779

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.

⁷ 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 1^{er} octobre 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 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 540 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 4,4 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 3,9 milliards € au 30 septembre 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

