

Le 28 mai 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 47 millions € dans la rénovation et/ou
le redéveloppement de 8 maisons de repos belges Orpea
de son portefeuille**

- Redéveloppement et/ou rénovation de 8 maisons de repos bruxelloises en mettant l'accent sur la durabilité sociale et environnementale
- Investissement total : environ 47 millions €
- Prolongation de la durée des baux
- Exploitant : Orpea

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica investit environ 47 millions € dans le redéveloppement de 8 maisons de repos à Bruxelles. Il s'agit de bâtiments qu'Aedifica a acquis en 2006 et 2007, dont certains des tout premiers établissements de soins qu'Aedifica a acquis. Grâce à cet investissement, nous renforçons la pérennité de ces maisons de repos. Des soins de haute qualité peuvent ainsi être garantis en prévision du renforcement du vieillissement de la population que nous – à Bruxelles – attendons à partir de 2026. Après avoir précédemment conclu un accord en 2020 avec l'opérateur allemand Vitanas sur l'acquisition et le repositionnement de certaines maisons de repos existantes (principalement) à Berlin, nous démarrons aujourd'hui un projet similaire de durabilité avec Orpea pour huit maisons de repos bruxelloises de notre portefeuille. Le repositionnement des établissements de soins existants offre à Aedifica un potentiel de développement important pour l'avenir (à la fois comme amélioration de son propre portefeuille et comme source de nouvelles acquisitions). Les défis immobiliers du secteur des soins en Europe, en termes de rénovation, de réaménagement et d'amélioration de la durabilité des bâtiments de soins existants, sont considérables. »

Stéphanie Lomme, Country Manager d'Aedifica Belgium, ajoute : « Nous sommes ravis de travailler en étroite collaboration avec Orpea, un acteur majeur dans le secteur des soins aux personnes âgées, sur ce projet de redéveloppement. Nos expériences combinées nous permettront d'offrir aux personnes âgées de Bruxelles des maisons de repos durables qui apporteront une contribution précieuse à l'expérience des résidents en matière de soins. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 28 mai 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aedifica investit environ 47 millions € dans le redéveloppement de 8 maisons de repos à Bruxelles (BE).



Résidence Augustin – Forest



Résidence Parc Palace – Uccle

Description des travaux

Aedifica investit dans la modernisation et la durabilité de huit maisons de repos de la région de Bruxelles (1,2 million d'habitants, Belgique) afin de garantir aux résidents des établissements modernes, confortables et durables. De nombreux travaux de rénovation et d'amélioration, jusqu'au redéveloppement complet du site Résidence Palace à Uccle, seront réalisés dans les années à venir. Le confort et l'expérience des résidents seront améliorés par la création de nouvelles unités de soins et d'espaces de vie commune, la rénovation des salles de bain et l'optimisation de l'accès aux fauteuils roulants, par exemple. En complément de ces travaux visant à accroître la durabilité sociale des bâtiments, Aedifica se concentre également sur la durabilité environnementale et investit dans des aménagements afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Après une analyse approfondie réalisée par un expert en énergie, les travaux suivants, entre autres, seront réalisés dans les bâtiments :

- l'installation d'équipements à haut rendement énergétique, tels que des panneaux solaires et des unités de cogénération ;
- la placement de nouvelles fenêtres ;
- le remplacement de l'isolation ;
- l'installation de nouveaux systèmes de ventilation pour optimiser la circulation de l'air.

Les travaux de construction commenceront à partir du premier trimestre de 2022 et dureront entre deux et quatre ans, en fonction de la maison de repos, afin de minimiser l'impact sur les résidents.

Nom	Localisation	Investissement total (en million €)	Date de début de les travaux	Durée de les travaux
Résidence Augustin	Forest	2	Q1 2024	3 ans
Résidence Bel-Air	Schaerbeek	5	Q1 2022	2 ans
Résidence Château Chenois	Waterloo	2,5	Q1 2023	3 ans
Résidence du Golf	Anderlecht	7,5	Q1 2022	2 ans
Résidence Grange des Champs	Braine-l'Alleud	2	Q1 2024	3 ans
Résidence New Philip	Forest	5	Q1 2022	2 ans
Résidence Palace	Uccle	14	Q1 2022	4 ans
Résidence Parc Palace	Uccle	9	Q2 2022	3 ans
Total		47		



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 28 mai 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET



Résidence Château Chenois – Waterloo



Résidence Bel-Air – Schaerbeek

Description de la transaction

En étroite concertation avec Orpea, Aedifica a développé une vision globale de l'avenir pour les établissements bruxellois Orpea faisant partie du portefeuille d'Aedifica. Des « yielding capex » (investissements générant un rendement) seront investis dans le repositionnement de huit bâtiments par le biais de divers travaux de rénovation et d'amélioration, et dans le redéveloppement complet d'un site à Uccle (c'est-à-dire la démolition et la reconstruction ou le « stripping » du bâtiment existant, en fonction du permis d'urbanisme à obtenir). Aedifica prévoit un budget total d'environ 47 millions € pour ces travaux. Dans le cadre de ces investissements, les contrats de location de ces maisons de repos seront prolongés.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les maisons de repos sont exploitées par Orpea, un des principaux acteurs mondiaux de la prise en charge globale de la dépendance (maisons de repos, cliniques pour séjour de moyenne durée et de psychiatrie et soins à domicile), présent dans 23 pays. Orpea gère actuellement plus de 1.100 établissements de soins et accueille 250.000 résidents et patients par an, et emploie au total plus de 68.800 personnes. Aedifica et Orpea travaillent ensemble depuis longtemps et cette transaction est une preuve de ce partenariat à long terme. Orpea exploite actuellement 21 sites Aedifica, dont 9 en Belgique.

Les contrats de location triple net des huit maisons de repos seront prolongés pour une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux (complétés par diverses options d'extension). Le rendement locatif net de ces bâtiments (compte tenu de la juste valeur actuelle et des investissements supplémentaires) après l'achèvement des travaux est en ligne avec le rendement locatif général du portefeuille belge d'Aedifica.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 28 mai 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital d'octobre 2020

Le 27 octobre 2020, Aedifica a réalisé une augmentation de capital de 459 millions €, la plus importante jamais réalisée dans le secteur des SIR belges. Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis l'augmentation de capital¹.

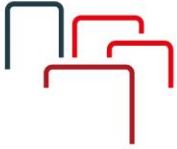
(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
BE	Le Jardin Intérieur	30/10/2020	Frasnes-lez-Anvaing	22	-	22
FI	Portefeuille de 7 sites d'immobilier de santé	10/12/2020	Finlande	27	-	27
NL	Joint-venture avec Korian: Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo (50/50)	10/12/2020	Pays-Bas	6	11	17
UK	Projet de développement à Chard ³	15/12/2020	Chard	-	14	14
DE	Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin ²	16/12/2020	Allemagne	4	66	70
BE	De Gouden Jaren	17/12/2020	Tirlemont	8	-	8
FI	Portefeuille de 10 sites d'immobilier de santé	17/12/2020	Finlande	82	-	82
NL	OZC Orion	17/12/2020	Leiderdorp	6	-	6
NL	Projet de réaménagement à Zwolle	17/12/2020	Zwolle	3	5	8
NL	Pachtersef	17/12/2020	Apeldoorn	8	-	8
NL	Campus de soins à Uden	24/12/2020	Uden	20	-	20
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	Bridhaven	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	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	-	245	245
UK	Aylesbury Martin Dalby	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE	Redéveloppement Orpea Bruxelles (8 maisons de repos)	28/05/2021	Bruxelles	-	47	47
Total au 28 mai 2021				307	441	749

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

² Concrétisations d'accords conclus précédemment.

³ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

¹ 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 28 mai 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 3,5 milliards € au 27 mai 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

