

Le 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 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 fait son entrée sur le marché irlandais

- **Première acquisition en Irlande : 1 maison de repos à Mallow**
 - **Investissement : environ 25 millions €**
 - **Capacité : 184 résidents**
 - **Rendement locatif net initial : environ 5,5 %**
 - **Exploitant : Virtue (Groupe Emera)**



Brídhaven – Mallow

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, a commenté : « Aedifica acquiert son tout premier site d'immobilier de santé en Irlande, ajoutant un septième pays à son portefeuille et diversifiant ainsi davantage son portefeuille. L'Irlande offre une opportunité d'investissement intéressante pour Aedifica, car le marché des soins y est encore très fragmenté, et le vieillissement rapide de la population entraînera une demande croissante en immobilier de santé. En outre, grâce à cette acquisition, 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. Nous sommes très heureux d'avoir franchi cette étape importante dans l'histoire de notre croissance européenne et sommes impatients de continuer à développer les activités de notre groupe en Irlande. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET

Aedifica investit environ 25 millions € dans une maison de repos entièrement opérationnelle à Mallow (Comté de Cork, Irlande). Cette acquisition marque le premier investissement du Groupe en Irlande.



Brídhaven – Mallow

Description du site

La maison de repos **Brídhaven**¹ est située dans un quartier résidentiel de la célèbre ville de Mallow (12.000 habitants, comté de Cork), à environ 35 km de Cork (2^{ème} plus grande ville de l'Etat dans le sud-ouest de l'Irlande). Cette maison de repos construite spécifiquement pour y fournir des soins a été bâtie à l'origine en 2004 et a été agrandie à quatre reprises depuis, les derniers travaux d'extension datant de 2016. Elle peut accueillir 184 résidents dans des chambres spacieuses spécialement adaptées aux besoins des seniors nécessitant une assistance permanente. La maison de repos est configurée autour de 5 espaces de vie indépendants où les résidents bénéficient des avantages d'un logement moderne, chaque unité ayant son propre personnel. Brídhaven dispose également de logements conçus spécifiquement pour les personnes atteintes de démence.

¹ Adresse : Spa Glen, Mallow, P51 WK80 (Irlande).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET



Brídhaven – Mallow

Description de la transaction

Le 12 février 2021, Aedifica SA a acquis la propriété du site. La valeur contractuelle² s'élève à environ 25 millions €.

Description de l'exploitant et du contrat de location

La maison de repos Brídhaven est 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 environ 650 lits dans 5 maisons de repos à Dublin et dans le nord-est. Virtue ouvrira une nouvelle maison de repos de 90 lits en 2021, qui est actuellement en cours d'achèvement, et prépare également l'extension d'une de ses maisons de repos à Dublin avec des lits supplémentaires.

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 77 maisons de repos réparties dans 7 pays et fournit des soins de grande qualité à environ 7.300 personnes âgées qui ne sont plus capables de vivre à domicile de manière autonome. Le groupe exploite déjà 1 site appartenant à Aedifica en Belgique.

Comme il est d'usage pour les baux en Irlande, la maison de repos est 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'élève à environ 5,5 %.

² La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49 § 1 de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET

Le marché des soins en Irlande

Le marché irlandais est un marché solide qui soutient les investissements à long terme en immobilier de santé. Le vieillissement rapide de la population, la croissance des opérateurs privés, le vieillissement du parc immobilier et la solidité du système de financement des soins de santé dans un pays aux finances publiques solides favoriseront une demande à long terme en nouveaux biens immobiliers de santé de qualité.

La population de la République d'Irlande (environ 4,7 millions d'habitants) comprend 147.800 personnes âgées de 80 ans et plus (recensement de 2016). Selon le bureau central des statistiques d'Irlande (Central Statistics Office, CSO), ce chiffre devrait plus que tripler (+271 %) pour atteindre 549.000 personnes d'ici 2051. L'Irlande compte un total d'environ 32.000 lits de maison de repos. Selon les estimations, entre 8.000 et 12.000 nouveaux lits de maison de repos seront nécessaires d'ici 2030 pour faire face à la croissance démographique prévue. Cependant, l'offre actuelle de nouveaux lits de maison de repos ne répond pas à la demande croissante.

Le marché irlandais des soins aux personnes âgées est très fragmenté, les dix premiers opérateurs ne représentant que 25 % du marché. Les opérateurs privés possèdent une part de marché en constante augmentation d'environ 82 %, tandis que les maisons de repos publiques gérées par le Health Service Executive (HSE) ne représentent que 18 % du marché. Le potentiel de croissance à long terme du segment des maisons de repos est soutenu par l'augmentation de l'espérance de vie (l'Irlande se situe au 7^{ème} rang de l'UE avec un peu plus de 82 ans) et le nombre croissant de personnes âgées de 65 ans et plus et de 80 ans et plus par rapport à la population globale. De même, une part importante du parc de maisons de repos publiques est obsolète et coûteuse à entretenir, et ne répond pas aux normes de qualités actuelles de la Health Information and Quality Authority (HIQA) pour les maisons de repos, un problème qui se pose actuellement alors que le moratoire gouvernemental actuel sur les normes réglementaires expire fin 2021. Cela signifie qu'une part importante du parc immobilier actuel devra être rénovée ou remplacée dans les années à venir.

Les maisons de repos sont réglementées et inspectées par la HIQA avant et pendant leur exploitation afin de garantir la qualité des soins. La majorité des admissions dans les maisons de repos sont financées par l'État dans le cadre du « Fair Deal » (85 %), les résidents et d'autres accords contractuels directs avec les organismes gouvernementaux financent le reste (15 %). Dans le cadre du Nursing Homes Support Scheme (« Fair Deal »), l'État évalue les besoins en matière de soins et les moyens financiers des résidents des maisons de repos afin de déterminer la contribution qu'ils doivent apporter aux soins qu'ils reçoivent. L'État prend ensuite en charge le solde, que les soins soient fournis par un opérateur public ou privé.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 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 après l'augmentation de capital³.

(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	Leidersdorp	6	-	6
NL	Projet de réaménagement à Zwolle	17/12/2020	Zwolle	3	5	8
NL	Pachterserf	17/12/2020	Apeldoorn	8	-	8
NL	Campus de soins à Uden	24/12/2020	Uden	20	-	20
UK	Portefeuille de 3 sites d'immobilier de santé	14/01/2021	Royaume-Uni	45	-	45
NL	Joint-venture avec Korian : Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
IE	Brídhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
Total au 15 février 2021				256	100	356

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.

³ 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 15 février 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET

À 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 490 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 3,5 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 3,3 milliards € au 12 février 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

