

Le 12 mars 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** »)

### **Acquisition d'un portefeuille de 4 maisons de repos en Irlande**

- **Acquisition d'un portefeuille de 4 maisons de repos en Irlande**
  - **Investissement total : environ 26,5 millions €**
  - **Capacité totale : 233 résidents**
  - **Rendement locatif net initial : environ 5,5 %**
  - **Exploitant : Virtue (groupe Emera)**



*Bunclody care home – Bunclody*

**Stefaan Gielens, CEO of Aedifica, commente :** « Nous avons le plaisir d'annoncer, peu après notre premier investissement en Irlande, qu'Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé irlandais par l'acquisition de 4 maisons de repos pour un montant d'environ 26,5 millions €. Les maisons de repos accueillent 233 seniors nécessitant une assistance permanente. 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. Après l'achèvement de cette transaction dans le courant des prochaines semaines, le portefeuille d'Aedifica en Irlande comprendra 5 maisons de repos pour un montant de plus de 50 millions €. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 12 mars 2021 – avant ouverture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 08h00 CET**

Aedifica investit environ 26,5 millions € dans un portefeuille de 4 maisons de repos en Irlande.



*Killerig care home – Killerig*

### Description des sites

Les quatre maisons de repos de ce portefeuille sont situées dans des quartiers résidentiels du sud-est de l'Irlande (Waterford, 59.000 habitants ; New Ross, 43.000 habitants ; Bunclody, 47.000 habitants ; Killerig, 63.000 habitants). Construites entre 2003 et 2006, les quatre maisons de repos ont été récemment redéveloppées ou rénovées entre 2016 et 2020. Les sites sont des maisons de repos modernes, spécialement adaptées aux besoins des seniors nécessitant une assistance permanente, et accueillent un total de 233 résidents.

Nom	Localisation	Année de construction	Année de redéveloppement	Exploitant
Waterford care home	Christendom, Co. Kilkenny, X91 NT3F	2003	2020	64
New Ross care home	Newtown Commons, New Ross, Co. Wexford, Y34 VX44	2006	2018	62
Bunclody care home	Bunclody, Co. Wexford, Y21 E8V0	2006	2018	62
Killerig care home	Killerig, Co. Carlow, R93 V5X8	2006	2016	45
<b>Total</b>				<b>233</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 12 mars 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET



*Waterford care home – Waterford*

### **Description de la transaction**

Aedifica va acquérir 100% des actions des deux sociétés immobilières propriétaires des quatre sites. L'accord pour l'acquisition des maisons de repos a été signé le 11 mars 2021 et est soumis à certaines conditions, qui devraient être remplies dans les prochaines semaines. Le prix d'acquisition sera payé et la propriété du site sera automatiquement acquise par Aedifica à ce moment-là. La valeur contractuelle<sup>1</sup> s'élève à environ 26,5 millions €.

### **Description de l'exploitant et des contrats de location**

Les maisons de repos sont exploitées 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 de l'Irlande. En 2021, Virtue ouvrira une nouvelle maison de repos de 90 lits, qui est actuellement en cours d'achèvement.

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 2 sites appartenant à Aedifica en Belgique et 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 %.

<sup>1</sup> 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 12 mars 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 08h00 CET



*New Ross care home – New Ross*

### 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 reprend les investissements réalisés par le Groupe après l'augmentation de capital<sup>2</sup>.

(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline <sup>1</sup>	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
FI	Oulu Siilotie <sup>4</sup>	14/12/2020	Oulu	6	-	6
UK	Projet de développement à Chard <sup>3</sup>	15/12/2020	Chard	-	14	14
DE	Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin <sup>2</sup>	16/12/2020	Allemagne	4	66	70
BE	De Gouden Jaren	17/12/2020	Tienen	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
FI	Kempele Ihmemaantie <sup>4</sup>	22/01/2021	Kempele	2	-	2
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	Shipleby Canal Works	05/03/2021	Shipleby	2	8	10
IE	Portefeuille de 4 maisons de repos	11/03/2021	Irlande	26	-	26
<b>Total au 12 mars 2021</b>				<b>302</b>	<b>113</b>	<b>415</b>

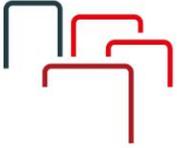
<sup>1</sup> Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

<sup>2</sup> Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

<sup>4</sup> Achèvement d'un projet de développement issu du pipeline.

<sup>2</sup> 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 12 mars 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 08h00 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 500 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 3,8 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 11 mars 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](http://www.aedifica.eu)

