

Le 1 avril 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 »)

### **Acquisition d'un portefeuille de 19 maisons de repos en Allemagne**

- **Accord pour l'acquisition de 19 maisons de repos en Allemagne**
  - **Investissement total : environ 245 millions €**
  - **Capacité totale maximale : 2.243 unités**
  - **Rendement locatif brut initial : environ 5%**
  - **Exploitant : Groupe Azurit**

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :** « Aedifica a le plaisir de poursuivre l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne avec l'acquisition d'un important portefeuille de maisons de repos en exploitation, que nous avons acheté en étroite collaboration avec l'opérateur Azurit Groupe. Nous investissons environ 245 millions € dans l'acquisition de 19 sites de santé d'une capacité maximale de 2.243 résidents. Après la réalisation de cette transaction dans les prochains mois, le portefeuille d'immobilier de santé allemand d'Aedifica devrait passer la barre de 1 milliard € en 2021. »

**Heinz Beekmann, Country Manager d'Aedifica Allemagne, ajoute :** « Cette transaction majeure est la plus grande acquisition de maisons de repos en exploitation d'Aedifica en Allemagne et souligne l'importance du marché allemand, porteur de croissance durable pour Aedifica. Grâce à cette acquisition, nous continuons à développer notre collaboration avec Azurit Groupe, un opérateur de soins allemand établi avec un modèle opérationnel éprouvé. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1 avril 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Le 31 mars 2021, Aedifica a signé un accord pour l'acquisition de 19 maisons de repos en exploitation en Allemagne.



*Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt - Bavière*

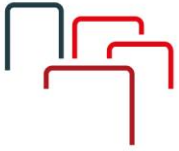


*Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei - Saxe*

### Description des sites

Les 19 maisons de repos sont situées dans 17 communes réparties dans sept Länder allemands différents (Bavière, Hesse, Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Rhénanie-Palatinat, Saxe et Thuringe), offrant ainsi une bonne répartition géographique. Les sites ont une capacité d'accueil maximale de 2.243 résidents (2.222 unités pour les personnes âgées nécessitant une assistance permanente et 21 unités pour personnes âgées souhaitant vivre de manière autonome avec des services de soins sur demande).

Nom	Länder	Localisation	Capacité (unités)
Azurit Seniorenzentrum Haus Asam	Bavière	Gottfried-Gruber-Str. 1, 93352 Rohr	168
Azurit Seniorenzentrum Laaberg	Bavière	Zum Laaberg 2, 84367 Tann-Eiberg	105
Azurit Seniorenzentrum Grünstadt	Rhénanie-Palatinat	Sausenheimer Str. 24, 67269 Grünstadt	140
Azurit Seniorenzentrum Berghof	Basse-Saxe	Heringerloh 14, 31737 Rinteln	78
Azurit Seniorenzentrum Abundus	Bavière	Wieninger Str. 4, 94081 Fürstenzell	150
Azurit Seniorenzentrum Bad Höhenstadt	Bavière	Bad Höhenstadt 123, 94081 Fürstenzell	95
Azurit Seniorenzentrum Hutthurm	Bavière	Kaltenecker Str. 10, 94116 Hutthurm	108
Azurit Seniorenzentrum Gensingen	Rhénanie-Palatinat	Alzeyer Str. 29, 55457 Gensingen	144
ATV Seniorenresidenz Lemförde	Lower Saxony	Am Burggraben 13, 49448 Lemförde	85
Azurit Seniorenzentrum Hildegardis	Rhénanie-Palatinat	Zur Holzwiese 7, 57520 Langenbach	205
Azurit Pflegezentrum Wiesengrund	Rhénanie-Palatinat	In der Steinhecke 4a, 57520 Langenbach	52
Azurit Seniorenzentrum Großalmerode	Hesse	Kasseler Str. 68, 37247 Großalmerode	83
Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz	Thuringe	Werner-Syten-Str. 11, 07586 Bad Köstritz	196
Azurit Seniorenzentrum Talblick	Hesse	Siegfriedstr. 35, 64689 Grasellenbach	95
Azurit Seniorenzentrum Birken	Rhénanie-Palatinat	Freiheitsstr. 9-11, 57587 Birken-Honigessen	83
Azurit Seniorenzentrum Altes Kloster	Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Klosterstr. 6, 53804 Much	80
Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei	Saxe	Weststr. 14, 09355 Gersdorf	104
Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt	Bavière	Waldesruh 1, 94036 Passau/Heining	124
Azurit Seniorenzentrum Sörgenloch	Rhénanie-Palatinat	An der Residenz 2, 55270 Sörgenloch	148
<b>Total</b>			<b>2.243</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1 avril 2021 – avant ouverture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 7h30 CET**

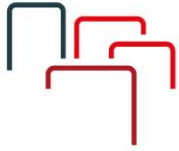
Les années de construction ou de redéveloppement des immeubles du portefeuille se situent entre les années 1990 et 2017. Le portefeuille bénéficie d'un bon état technique général grâce à son niveau d'entretien élevé et à plusieurs projets de rénovation, d'extension, de redéveloppement et de durabilité qui ont eu lieu au fil des ans. Ce portefeuille offre un bon potentiel à long terme compte tenu du concept et des plans des bâtiments.



*Azurit Seniorenzentrum Grünstadt - Rhénanie-Palatinat*



*Azurit Seniorenzentrum Hildegardis - Rhénanie-Palatinat*



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1 avril 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



*Azurit Seniorenzentrum Laaberg - Bavière*



*Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz - Thuringe*

### **Description de la transaction**

L'accord pour l'acquisition des 19 maisons de repos a été signé le 31 mars 2021 et est soumis à des conditions habituelles en Allemagne, qui sont principalement de nature administrative et qui devraient en principe être levées au cours des prochaines semaines et mois. Le prix d'achat sera payé, et la propriété des immeubles sera automatiquement transférée à Aedifica, à ce moment-là. La valeur contractuelle<sup>1</sup> s'élève à environ 245 millions €. Le vendeur du portefeuille, Azurit Gruppe, continuera à opérer les maisons de repos, fort de sa grande expérience et compétence en la matière. Cette acquisition n'aura donc aucun impact sur les opérations

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

Les 19 maisons de repos seront exploitées par Azurit Gruppe, un acteur privé allemand qui dispose de plus de 20 ans d'expérience dans le monde des soins aux seniors. Le groupe gère actuellement 57 sites (plus de 5.000 résidents) situés dans divers Länder allemands et emploie plus de 4.800 personnes. Azurit offre également des services de soins à domicile, des soins de courte durée et des soins particuliers pour les résidents atteints de démence ou d'autres maladies spécifiques. Le groupe exploite déjà 5 sites Aedifica<sup>2</sup>.

Les maisons de repos seront louées sur la base de nouveaux contrats de location à long terme, double nets et non résiliables de 25 ans (la nouvelle durée de bail prend effet à partir de la date d'acquisition). Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 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.

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 4 juin 2018.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1 avril 2021 – avant ouverture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



Azurit Seniorenzentrum Sörgenloch - Rhénanie-Palatinat



Azurit Seniorenzentrum Abundus – Bavière

### 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 capital<sup>3</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	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
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	Shipleigh Canal Works	05/03/2021	Shipleigh	2	8	10
IE	Portefeuille de 4 sites d'immobilier de santé	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 de 19 sites d'immobilier de santé	31/03/2021	Allemagne	245	-	245
<b>Total au 1 avril 2021</b>				<b>559</b>	<b>138</b>	<b>697</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>3</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 1 avril 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 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 3,2 milliards € au 31 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)

