

Le 21 avril 2020 – après clôture des marchés

## **AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

### **Effets du Covid-19**

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica**, commente : « *En tant qu'entreprise très proche du secteur de la santé, Aedifica se sent profondément impliquée auprès des résidents de nos établissements de soins et des équipes qui prennent soin d'eux. Nous voulons remercier le personnel soignant pour son travail exceptionnel en ces temps difficiles. Aedifica a déjà pris certaines mesures pour soutenir le personnel soignant et les résidents de nos bâtiments et continuera à voir ce qu'elle peut faire pour les aider* ».

Suite au développement de la pandémie de Covid-19, Aedifica a mis en place plusieurs mesures pour assurer la continuité de ses activités, tout en préservant la santé et le bien-être de ses parties prenantes. Depuis le 16 mars 2020, le personnel d'Aedifica travaille à domicile, tandis que les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires du groupe.

#### **Opérations**

- Le portefeuille d'Aedifica comprend environ 93 % d'établissements de soins résidentiels en Belgique, en Allemagne, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Finlande et en Suède, et environ 7 % de crèches en Finlande.
- Les établissements de soins résidentiels restent tous opérationnels (et donc générateurs de cash-flow), que ce soit dans le respect de mesures de protection très strictes (confinement, interdiction de visite, mesures d'hygiène accrues, mise en quarantaine, ...). Dans plusieurs pays, les autorités (locales) ont approuvé des programmes d'aide pour couvrir les coûts supplémentaires qui pourraient résulter des mesures anti-Covid-19 pour les opérateurs. L'impact du Covid-19, en termes de « surmortalité », est constamment surveillé (bien qu'il ne sera probablement mesurable que sur une plus longue période), mais Aedifica n'a jusqu'à présent aucune indication selon laquelle la « surmortalité » aurait atteint des niveaux qui mettraient en danger la capacité de paiement des loyers des opérateurs en général.
- En Finlande, les crèches restent ouvertes, mais le taux d'occupation global a atteint des niveaux très bas pendant la période de confinement, car les écoles ont été fermées et les gens travaillent généralement à leur domicile. Comme la plupart des municipalités continuent à soutenir les opérateurs, la baisse du chiffre d'affaires pendant le confinement devrait en général être moins forte. L'équipe finlandaise est étroitement en contact avec les locataires pour suivre la situation pendant la période de confinement. Un impact temporaire et limité sur la perception des loyers n'est cependant pas à exclure.
- Les loyers du troisième trimestre (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020) ont été perçus selon les modalités normales. De même, le paiement des loyers dus dans le courant du mois d'avril 2020 se déroule normalement et ne présente actuellement aucun signe d'impact négatif important dû au Covid-19.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 avril 2020 – après clôture des marchés

#### **Construction - pipeline de développement**

- Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2020 8 projets de développement ont été livrés (1 en Allemagne, 2 aux Pays-Bas, 4 en Finlande, 1 en Suède) représentant un montant total d'investissement d'environ 43 millions €.
- La construction se poursuit généralement dans tous les pays, à quelques exceptions près en Belgique et en Allemagne. Il est évident qu'en raison des mesures Covid-19, les travaux de construction à l'intérieur des maisons de repos existantes sont interrompus ou reportés. En général, cependant, des retards en termes de dates d'achèvement sont attendus dans certains cas en raison de la disponibilité tardive des matériaux de construction et/ou de la diminution de la disponibilité du personnel. À l'heure actuelle, il n'est pas possible de quantifier l'impact d'éventuels retards.
- Au 31 mars 2020, Aedifica dispose d'un pipeline de projets de développement dont le coût d'investissement prévu est d'environ 442 millions €, dont environ 128 millions € sont liés à des projets soumis à des conditions habituelles. L'achèvement de l'ensemble du pipeline de développement s'étale sur une période de plus de 3 ans.

#### **Valorisation**

- Les rapports d'experts de nos évaluateurs externes indépendants couvrant l'ensemble de notre portefeuille (juste valeur au 31 mars 2020) sont déjà disponibles et ne font pas état de changements importants dans la juste valeur du portefeuille.
- Conformément à l' « Alerte sur les pratiques d'évaluation » du 2 avril 2020 publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), les rapports d'évaluation contiennent une clause d' « incertitude matérielle sur la valorisation ».

#### **Guidance et dividende**

- Sur base des informations disponibles aujourd'hui, la société ne s'attend pas à de changements significatifs dans les estimations du résultat de l'EPRA pour la période de 12 mois allant du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020.
- Compte tenu du fait que le conseil d'administration d'Aedifica propose de prolonger l'exercice en cours (qui a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2019) jusqu'au 31 décembre 2020<sup>1</sup>, le conseil a l'intention de distribuer un acompte sur dividende aux actionnaires sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020, avec paiement en novembre 2020. La décision finale, ainsi que le montant de l'acompte sur dividende, seront communiqués le 2 septembre 2020 dans le communiqué de presse sur les résultats pour la période de douze mois allant du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020. Pour rappel, le rapport financier semestriel publié le 19 février 2020 annonçait une prévision de dividende de 3,00 € brut par action pour cette période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020. Après approbation de la modification de l'exercice, le dividende (final) pour l'exercice en cours (prolongé) sera versé en mai 2021, après approbation des comptes de l'exercice prolongé par l'assemblée générale ordinaire.

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 17 avril 2020 relatif à la convocation à l'assemblée générale extraordinaire.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 avril 2020 – après clôture des marchés

#### **Bilan**

- Après l'acquisition de Hoivatilat (société finlandaise d'investissement et de développement spécialisé en immobilier de santé) en janvier 2020, le ratio d'endettement d'Aedifica s'élève actuellement à environ 55 %, ce qui laisse une marge de manœuvre pour financer environ 400 millions € d'investissements supplémentaires avant d'atteindre la limite de 60 % fixée par les conventions bancaires.
- Aedifica dispose d'environ 450 millions € de lignes de crédit non-utilisées et de liquidités. Après déduction du programme de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an (pour lequel les fonds disponibles sur les lignes de crédit engagées servent de couverture), Aedifica dispose d'environ 180 millions € de lignes de crédit et de liquidités disponibles pour financer son activité.
- Le crédit-pont de 300 millions € et 150 millions £, qui devait arriver à échéance fin octobre 2020, a été prolongé de 12 mois jusqu'à fin octobre 2021. Suite à cette prolongation, aucune des facilités de crédit engagées n'arrivera à échéance avant avril 2021.
- Aedifica entretient d'excellentes relations et contacts avec ses fournisseurs de crédit et souligne que le marché des billets de trésorerie reste ouvert au groupe, qui continue de bénéficier de l'intérêt et de la confiance des investisseurs.

Comme annoncé dans son calendrier financier, Aedifica publiera ses résultats intermédiaires (y compris une mise à jour sur l'impact du virus Covid-19 sur son activité) le mercredi 20 mai 2020.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 avril 2020 – après clôture des marchés

### 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 450 immeubles en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède, d'une valeur de plus de 3,0 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 2,2 milliards € au 20 avril 2020.

Aedifica fait partie des indices EPRA et Stoxx Europe 600.

### 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 2 626 07 73  
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)

