

Le 24 juin 2021 – après clôture des marchés

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 16 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède

- **Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède**
 - **Des établissements de soins récents et conçus spécifiquement pour y fournir des soins de santé, bénéficiant d'une excellente localisation, principalement dans la région métropolitaine de Stockholm**
 - **Investissement total : environ 530 millions SEK**
 - **Capacité totale : 114 résidents**
 - **Rendement locatif brut initial : >4,5 %**
 - **Un pool diversifié de 7 exploitants privés et sans but lucratifs bien établis**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica a le plaisir d'annoncer sa première acquisition de portefeuille en Suède. Nous ferons l'acquisition de 16 centres de soins résidentiels tout neufs pour des personnes handicapées, dont deux sont actuellement en cours de construction en vue d'être achevés dans le courant de l'année 2022. Cette transaction nous permet de renforcer notre position sur le marché suédois, en multipliant notre portefeuille par presque quatre, de 19 millions € à environ 72 millions €. Cette étape permettra non seulement d'améliorer l'efficacité de notre équipe suédoise, mais aussi d'accroître la visibilité de Hoivatilat AB sur le marché suédois permettant à l'équipe de poursuivre une stratégie de croissance par la réalisation de développements propres. Nous nous réjouissons de continuer à investir dans de l'immobilier de santé avec Hoivatilat AB, notre équipe suédoise. »

Maria Frid, CEO de Hoivatilat AB, ajoute : « Les 16 sites sont des centres de soins résidentiels spécialisés conçus spécifiquement pour répondre aux besoins des personnes handicapées. Les sites sont exploités par un groupe diversifié d'opérateurs privés et sans but lucratif expérimentés. Cette acquisition a une valeur stratégique importante, puisqu'elle nous donne l'occasion de développer des relations avec de nouveaux opérateurs et municipalités. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juin 2021 – après clôture des marchés

Aedifica investira environ 530 millions SEK dans l'acquisition d'un portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède.

Description des sites

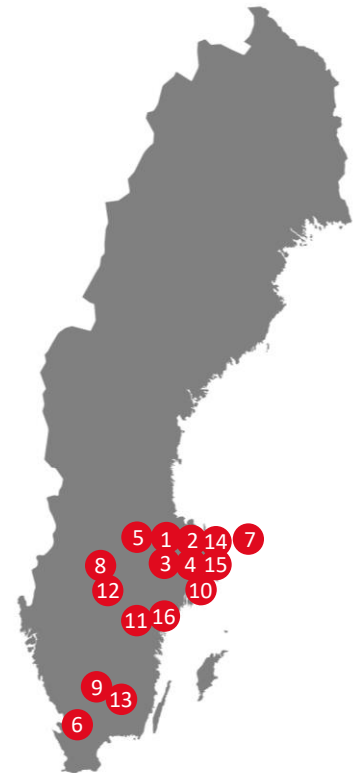
Le portefeuille comprend 14 établissements (de soins) construits spécifiquement pour y fournir ce type de soins de santé entre 2012 et 2021, avec un âge moyen de 3 ans, et 2 établissements de soins en construction qui devraient être achevés en 2022. Les sites bénéficient d'excellentes localisations dans 9 villes différentes du sud et de l'est de la Suède, plus de 70 % des loyers étant générés dans la région de Stockholm (Uppsala, Vallentuna, Örebro, Österåker et Enköping).

Les bâtiments sont des centres de soins résidentiels de petite échelle (appelés « LSS-boende ») qui ont été conçus spécifiquement pour fournir des soins spécialisés et un logement aux personnes ayant des besoins particuliers et qui ont droit à ces soins et à ce logement en vertu de la loi suédoise sur le soutien et les services aux personnes ayant certains handicaps fonctionnels (loi « LSS »). Le portefeuille a une capacité totale de 114 résidents.

Chaque bâtiment comprend 6 à 12 appartements d'environ 45 m² avec une seule chambre à coucher, ainsi que des espaces communs. Étant donné que ces espaces communs peuvent facilement être transformés en appartements supplémentaires, et compte tenu de l'excellent emplacement des bâtiments, ces centres de soins résidentiels pourraient facilement être utilisés de manière alternative.

Tous les sites ont été conçus et développés par Valene, un développeur suédois expérimenté dans le domaine de l'immobilier de santé et des bâtiments résidentiels, qui a déjà réalisé 30 projets depuis 2010.

Contrairement au parc immobilier LSS vieillissant, la qualité de ce portefeuille est particulièrement élevée, étant donné les excellentes localisations et le fait que tous les sites sont des développements neufs et conçus spécifiquement pour y fournir des soins de santé.



Nom	Localisation	Année de construction	Capacité (unités)	Exploitant
1 Bälinge Lövsta 9:19	Backsippsvägen 2, 755 93 Uppsala	2012	6	Frösunda Omsorg
2 Sunnersta 120:2 & 120:4	Södra Rosenvägen 8, 756 52 Uppsala	2013	6	Frösunda Omsorg
3 Bälinge Lövsta 10:140	Tärpilsvägen 25, 753 50 Uppsala	2013	6	Frösunda Omsorg
4 Almungeberg 1:21	Almungeberg 206, 740 10 Uppsala	2018	6	Olivia Omsorg
5 Hässlinge 2:3	Odlingsvägen 6, 745 97 Enköping	2018/2020	12	Olivia Omsorg
6 Nyby 3:68	Ängelholmsvägen 85, 312 34 Laholm	2019	6	Humana
7 Emmekalv 4:325	Tjudövägen 15, 572 74 Oskarshamn	2019	6	Ambea
8 Hovsta Gryt 7:2	Nästegårdsvägen 33, 703 75 Örebro	2019	6	Humana
9 Steglitsan 2	Gränsvägen 4, 352 49 Växjö	2020	12	Ambea
10 Västlunda 2:12	Västlundavägen 2B, 186 92 Vallentuna	2020	6	Ersta Diakoni
11 Anderbäck 1:60	Svalstavägen 8, 611 50 Nyköping	2020	6	MoGård
12 Törsjö 3:204	Sandtäppevägen, 702 33 Örebro	2021	6	Humana
13 Saga 2	Infanterigatan 5, 352 35 Växjö	2021	12	Ambea
14 Almungeberg 1:22	Lilla Väsby 66, 74 010 Uppsala	2021	6	Olivia Omsorg
15 Singö 10:2	Roslagsvägen 126A, 184 91 Österåker	2022	6	Stockholms Stadsmission
16 Bergshammar Ekeby 6:66	Jagbacken 3, 611 95 Nyköping	2022	6	MoGård
Total			114	



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juin 2021 – après clôture des marchés



Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala

Description de la transaction

L'accord pour l'acquisition du portefeuille de 16 établissements de soins a été signé le 24 juin 2021. A l'issue de cette transaction dans le courant des mois à venir, le Groupe prendra le contrôle de 100 % des actions de la société immobilière suédoise propriétaire des bâtiments et des terrains. La valeur conventionnelle¹ s'élèvera à environ 530 millions SEK.

Description des exploitants et des contrats de location

Les 16 bâtiments sont exploités par un pool diversifié de **7 opérateurs privés et sans but lucratif bien établis**.

3 sites à Oskarshamn et Växjö sont exploités par **Ambea**, un acteur privé qui fournit des soins aux personnes âgées, aux personnes handicapées et des soins à domicile dans plus de 900 établissements de soins en Suède, en Norvège et au Danemark, employant environ 26.000 personnes. Le groupe exploite actuellement environ 100 maisons de repos pour personnes âgées et 160 centres de soins résidentiels spécialisés sous les marques « Vardaga » et « Nytida ».

Le bâtiment situé à Vallentuna est exploité par **Ersta Diakoni**, un acteur suédois sans but lucratif qui propose des soins aux personnes âgées, des soins aux personnes handicapées, des soins à domicile et des services d'aide sociale. L'organisation gère également un hôpital à Stockholm et emploie plus de 1.300 personnes.

¹ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juin 2021 – après clôture des marchés



Nyby 3:68 – Laholm



Bälinge Lövsta 9:19 – Uppsala

3 établissements de soins à Uppsala sont exploités par **Frösunda Omsorg**, un acteur privé bénéficiant de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur des soins de santé suédois. Le groupe fournit des soins aux personnes âgées, des soins aux personnes handicapées et des services d'assistance personnelle à plus de 2.100 personnes, en exploitant plus de 100 établissements de soins.

3 bâtiments sont exploités par **Humana**, un acteur privé bénéficiant de 20 ans d'expérience qui fournit des soins aux personnes âgées, des soins aux personnes handicapées et des services d'assistance personnelle à environ 9.000 personnes, en exploitant plus de 90 établissements de soins en Suède, en Norvège, au Danemark et en Finlande.

Deux sites sont exploités par **MoGård**, un acteur suédois sans but lucratif qui gère plus de 20 centres de soins résidentiels spécialisés et une école pour enfants ayant des besoins éducatifs spécifiques. L'organisation emploie environ 650 personnes et bénéficie de plus de 75 ans d'expérience dans le secteur des soins de santé suédois.

3 établissements de soins situés à Enköping et Uppsala sont exploités par **Olivia Omsorg**, qui fait partie du groupe Team Olivia. Le groupe Team Olivia est un acteur privé qui fournit des soins aux personnes âgées, aux personnes handicapées et des soins à domicile dans plus de 200 établissements de soins en Suède, en Norvège et au Danemark, employant environ 13.000 personnes. Sous la marque « Olivia Omsorg », le groupe exploite 20 centres de soins résidentiels situés à Stockholm et Uppsala. Le groupe exploite déjà un site appartenant à Aedifica.

1 bâtiment à Österåker est exploité par **Stockholms Stadsmission**, un acteur sans but lucratif basé à Stockholm qui offre des logements aux personnes ayant besoin de support. L'organisation gère 4 centres de soins résidentiels spécialisés pour des personnes handicapées.

Aedifica se réjouit de ces collaborations avec des acteurs de qualité dans le secteur des soins de santé suédois.

Les sites sont loués sur la base de contrats de location double net non-résiliables, avec un WAULT² de 13 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 4,5 %.

² Weighted average unexpired lease term : durée résiduelle moyenne pondérée des baux.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juin 2021 – après clôture des marchés



Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala

Investissements réalisés depuis le début de l'année 2021

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2021³.

(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
UK	Portefeuille Excelcare (3 maisons de repos) ²	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	Shipleigh Canal Works ²	05/03/2021	Shipleigh	2	8	10
IE	Portefeuille Virtue (4 maisons de repos)	11/03/2021	Irlande	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park ²	22/03/2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park ²	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	201	44	245
UK	Aylesbury Martin Dalby ²	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE	Redéveloppement Orpea Bruxelles (8 maisons de repos)	28/05/2021	Bruxelles	-	47	47
NL	Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
SE	Portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés ²	24/06/2021	Suède	-	53	53
Total au 24 juin 2021				326	201	527

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

³ Les montants en £ et SEK 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 24 juin 2021 – 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 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 4 milliards € au 23 juin 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

