

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 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 investit dans la construction de 3 résidences de soins aux Pays-Bas

- **Acquisition de 2 résidences de soins à construire à Alphen aan den Rijn et Waarder (NL) via la joint-venture d'Aedifica avec Dunavast-Sonneborgh**
- **Acquisition d'une résidence de soins à construire à Tiel (NL)**
- **Investissement total : environ 24,5 millions €**
- **Capacité totale : 98 résidents**
- **Rendement locatif brut moyen : environ 5,5%**

Nom	Localisation	Capacité (utilisateurs)	Investissement (en millions €)	Date d'achèvement	Exploitant
Alphen Raadhuisstraat	Alphen aan den Rijn	27	7	Q4 2022	Stichting Fundis
Waarder Molendijk	Waarder	33	8	Q2 2023	Stichting Fundis
Tiel Bladergroenstraat	Tiel	38	9,5	Q2 2023	Saamborgh
Total		98	24,5		

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé aux Pays-Bas avec trois nouveaux projets de développement. Aedifica investit environ 9,5 millions € dans la construction d'une nouvelle résidence de soins à Tiel qui sera exploitée par Saamborgh. En outre, Aedifica et Dunavast-Sonneborgh ont annoncé leurs deux premiers projets dans le cadre du partenariat qui a été signé début octobre¹. Ensemble, nous investirons environ 15 millions € dans la construction de deux nouvelles résidences de soins à Alphen aan den Rijn et Waarder. Ces deux projets marquent également le début d'une collaboration avec Stichting Fundis, un opérateur de soins du segment sans but lucratif. »

Eric Scheijgrond, Country Manager d'Aedifica Nederland, ajoute : « Ensemble, ces trois établissements de soins accueilleront 98 personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Lors de la conception, une attention particulière a été accordée aux normes environnementales et à l'efficacité énergétique des bâtiments. Les projets devraient être achevés entre la fin de 2022 et le deuxième trimestre de 2023. »

¹ Voir le communiqué de presse du 4 octobre 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

1. Acquisition de 2 résidences de soins à construire à Alphen aan den Rijn et Waarder (NL) via la joint-venture d'Aedifica avec Dunavast-Sonneborgh

Aedifica et Dunavast-Sonneborgh investissent environ 15 millions € dans deux résidences de soins à construire à Alphen aan den Rijn et Waarder.



Alphen Raadhuisstraat (illustration) – Alphen aan den Rijn

Description des sites

Le projet **Alphen Raadhuisstraat**² sera construit dans un quartier résidentiel au centre d'Alphen aan den Rijn (73.000 habitants, Province de la Hollande du Sud). Cette résidence de soins de petite taille sera spécifiquement adaptée aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente et accueillera 27 résidents. Les travaux de construction ont déjà commencé et devraient être achevés au cours du quatrième trimestre de 2022.

Le projet **Waarder Molendijk**³ sera construit dans un quartier résidentiel à Waarder, qui fait partie de la municipalité de Bodegraven-Reeuwijk (35.000 habitants, Province de Hollande du Sud). Cette résidence de soins de petite taille sera spécifiquement adaptée aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente et accueillera 33 résidents. Les travaux de construction commenceront au premier trimestre de 2022 et devraient être achevés au cours du deuxième trimestre de 2023.

Les deux résidences de soins seront construites conformément aux dernières réglementations BENG⁴ et des investissements seront réalisés dans des systèmes à haut rendement énergétique, tels que des pompes à chaleur et des systèmes de ventilation intelligents. Après leur achèvement, les sites seront dotés d'un label énergétique de classe A et contribueront ainsi à la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica.

² Adresse : Raadhuisstraat 120-122, 2406 AJ Alphen aan den Rijn (Pays-Bas).

³ Adresse : Molendijk 2, 3466 NB Waarder (Pays-Bas).

⁴ « Bijna-energieneutraal gebouw », c'est-à-dire, un bâtiment presque neutre en énergie.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET



Waarder Molendijk (illustration) – Waarder

Description de la transaction

Le 16 décembre 2021, Aedifica et Dunavast-Sonneborgh ont acquis, via leur joint-venture (dont Aedifica détient 75 %), la propriété des terrains à Alphen aan den Rijn et Waarder. L'investissement total⁵ des deux projets de développement (y compris l'acquisition des terrains et les travaux de construction) s'élèvera à environ 15 millions €.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les deux résidences de soins seront gérées par Amadeushuis, une société de Stichting Fundis. Chaque société du groupe Fundis est active dans un domaine spécifique relatif à la prise en charge des personnes âgées vulnérables et des malades chroniques. Grâce à des collaborations au sein du groupe Fundis, à des expansions ou à des collaborations intensives avec des partenaires externes, Fundis répond de manière flexible à la demande de soins néerlandaise. Fundis est principalement active à Zoetermeer, Rotterdam, Midden-Holland et Utrecht. Le groupe gère actuellement environ 1.000 lits dans 22 établissements de soins.

Les résidences de soins seront louées sur la base de nouveaux contrats de location double nets non résiliables de 15 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèveront à environ 5,5 % après l'achèvement des travaux.

⁵ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1er de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

2. Acquisition d'une résidence de soins à construire à Tiel (NL)

Aedifica investit environ 9,5 millions € dans la construction d'une résidence de soins à Tiel.



Zorgresidentie Tiel (illustration) – Tiel

Description du site

Le projet **Tiel Bladergroenstraat**⁶ sera construit dans un quartier résidentiel verdoyant de Tiel (42.000 habitants, Province de Gueldre). Cette résidence de soins sera spécifiquement adaptée aux besoins des personnes âgées nécessitant une assistance permanente et accueillera 38 résidents. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haut rendement énergétique, et sera construit conformément aux dernières réglementations BENG. Après l'achèvement des travaux de construction, le site sera doté d'un label énergétique de classe A et contribuera ainsi à la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica. Les travaux de construction commenceront au deuxième trimestre de 2022 et devraient être achevés au cours du deuxième trimestre de 2023.

⁶ Adresse : W.J. Bladergroenstraat 1, 4002 AZ Tiel (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Description de la transaction

Le 16 décembre 2021, Aedifica a acquis la propriété du site. L'investissement total⁷ d'Aedifica (y compris l'acquisition du terrain et les travaux de construction) s'élèvera à environ 9,5 millions €.

Description de l'exploitant et du contrat de location

La résidence de soins sera exploitée par Saamborgh (anciennement Lang Leve Thuis), un opérateur privé de soins néerlandais. L'organisation propose des logements à taille humaine et des soins de qualité 24 heures sur 24 aux personnes âgées atteintes de démence et/ou de troubles somatiques. Saamborgh exploite actuellement 10 établissements de soins et exploitera une résidence de soins supplémentaire appartenant à Aedifica⁸, qui devrait être achevée au premier trimestre de 2022.

La résidence de soins sera louée sur la base d'un nouveau contrat de location triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif net initial s'élèvera à environ 5,5 % après l'achèvement des travaux.

⁷ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1er de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁸ Voir le communiqué de presse de 14 septembre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

3. 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 2021⁹.

(en millions €)	Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
UK Portefeuille Excelcare (3 maisons de repos) ²	13/01/2021	Essex	45	-	45
NL Joint-venture avec Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI 2 projets de développement	30/01/2021	Finlande	0	9	9
FI Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE Brídhaven	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 Shipley Canal Works ²	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE Portefeuille Virtue (4 maisons de repos)	09/03/2021	Irlande	26	-	26
UK Corby Priors Hall Park ²	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK Wellingborough Glenvale Park ²	19/03/2021	Wellingborough	3	12	15
NL Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
FI 3 projets de développement	31/03/2021	Finlande	0	9	9
DE Portefeuille Azurit (19 maisons de repos)	31/03/2021	Allemagne	236	9	245
UK Aylesbury Martin Dalby Way 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
FI Portefeuille de 3 sites d'immobilier de santé	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI Oulu Juhlamarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
DE Specht Gruppe: 2 ^{ème} accord cadre (5 campus de soins)	29/06/2021	Allemagne	8	70	78
BE Domaine de la Rose Blanche	29/06/2021	Durbuy	20	-	20
NL De Volder Staete	06/07/2021	Almere	1	10	11
IE Millbrook Manor	26/07/2021	Saggart	13	4	17
IE St. Doolagh's	26/07/2021	Balgriffin	5	15	20
SE Enköping Litslenavägen	19/08/2021	Enköping	0	2	2
IE Dublin Stepaside	23/08/2021	Dublin	5	25	30
FI Kuopio Opistotie	30/09/2021	Kuopio	2	11	13
SE Portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés ²	08/09/2021	Suède	46	7	53
DE Portefeuille Procuritas (2 maisons de repos)	30/09/2021	Duisburg	-	18	18
IE Altadore Nursing Home	30/09/2021	Dublin	-	18	18
FI Helsinki Ensikodintie	30/09/2021	Helsinki	-	12	12
FI Tampere service community	30/09/2021	Tampere	1	9	10
DE Seniorenzentrum Borna	01/10/2021	Borna	-	15	15
IE Portefeuille Mowlam Healthcare (3 maisons de repos)	19/10/2021	Irlande	5	38	43
FI Helsinki Kansantie	20/10/2021	Helsinki	-	12	12
UK The Uplands ²	25/10/2021	Shrewsbury	14	-	14
BE Résidence le Douaire	10/11/2021	Anderlues	-	17	17
NL Alphen Raadhuisstraat ³	16/12/2021	Alphen a/d Rijn	3	4	7
NL Waarder Molendijk ³	16/12/2021	Waarder	3	5	8
NL Tiel Bladergroenstraat	16/12/2021	Tiel	2	7	10
Total au 16 décembre 2021			505	437	942

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

² Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

³ Via la joint-venture d'Aedifica avec Dunavast-Sonneborgh, dont Aedifica détient 75 %.

⁹ 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 16 décembre 2021 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 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 570 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 4,6 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 4,2 milliards € au 15 décembre 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

