

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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 126 millions €¹ dans deux portefeuilles :
- 58 millions £ dans un portefeuille de 5 maisons de repos à Jersey et sur l'Île de Man
- 57 millions € dans 3 maisons de repos en Irlande

- **Acquisition et extension d'un portefeuille de 5 maisons de repos, dont 4 sont situées à Jersey et 1 sur l'Île de Man**
 - **Investissement total: environ 58 millions £ (environ 69 millions €)**
 - **Capacité totale: 283 résidents**
 - **Rendement locatif net initial: environ 6%**
 - **Exploitant: LV Care Group (Groupe Emera)**

- **Acquisition d'un portefeuille de 3 nouvelles maisons de repos en Irlande**
 - **Investissement total: environ 57 millions €**
 - **Capacité totale: 346 résidents**
 - **Rendement locatif net initial: environ 5%**
 - **Exploitant: Silver Stream Healthcare**

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Aedifica investit 58 millions £ dans un portefeuille de 5 maisons de repos, dont 4 sont situées à Jersey et 1 sur l'Île de Man



Le Petit Bosquet – Jersey

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente: « Nous sommes très heureux d'annoncer qu'Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé avec l'acquisition d'un important portefeuille de 5 maisons de repos en exploitation, dont 4 sont situées à Jersey et 1 sur l'Île de Man pour environ 58 millions £. 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. »

Bruce Walker, Country Manager d'Aedifica Royaume-Uni, ajoute : « Les propriétés sont situées à Jersey et sur l'Île de Man et comprendront, après l'achèvement des travaux d'extension et de reconfiguration envisagés, 283 personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Cette transaction renforcera davantage notre position et notre visibilité sur le marché britannique, portant notre portefeuille au Royaume-Uni (y compris les dépendances de la Couronne, Jersey et l'Île de Man) à plus de 1 milliard € lorsque tous les projets de développement seront achevés. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Aedifica investit environ 46 millions £ dans l'acquisition et l'extension d'un portefeuille de 5 maisons de repos entièrement opérationnelles, dont 4 sont situées à Jersey et 1 sur l'Île de Man. En outre, Aedifica investira 12 millions £ supplémentaires dans des travaux d'extension et de réaménagement interne de 3 des 5 maisons de repos.

Nom	Type	Localisation	Investissement (en millions £)	Pipeline (en millions £)	Capacité (utilisateurs)	Date d'achèvement
Crovan Court	Acquisition	Ramsey	6		52	
Lavender Villa	Acquisition & extension	Grouville	5	4	20 (+23)	Q3 2023
Le Petit Bosquet	Acquisition & extension	St Lawrence	6	2,5	26 (+17)	Q1 2023
Les Charrières	Acquisition	Jersey	10,5		50	
St. Joseph's	Acquisition & extension	St Helier	18,5	5,5	83 (+12)	Q4 2023
Total			46²	12	283	
St. Joseph's	Actifs détenus en vue de la vente	St Helier	9,5		-	

Description des sites

Les cinq maisons de repos de ce portefeuille sont situées à Jersey (108.000 habitants) et sur l'Île de Man (85.000 habitants). Le portefeuille se compose de deux maisons de repos modernes, de deux reconversions d'anciens hôtels et d'un campus de soins. Trois de ces sites feront l'objet de travaux d'extension et de réaménagement interne afin de fournir des chambres et des espaces de vie commune supplémentaires. Ces travaux d'extension devraient être achevés dans le cours de l'année 2023. Une fois les travaux terminés, les cinq maisons de repos accueilleront 283 résidents dans des chambres spacieuses.

Crovan Court³ est une maison de repos moderne, située à Ramsey (Île de Man), qui a ouvert ses portes en septembre 2019 et propose des services de soins dans 52 chambres individuelles.

La maison de repos **Lavender Villa**⁴ est un ancien hôtel situé à la périphérie de Grouville (Jersey) et qui donne sur la baie royale de Grouville. Il a été transformé en maison de repos qui accueille actuellement 20 résidents dans des chambres spacieuses. La maison de repos sera agrandie, créant ainsi un espace supplémentaire pour 23 résidents et portant la capacité totale du site à 43 résidents. Les travaux d'extension ont commencé et devraient être achevés au troisième trimestre de 2023.

La maison de repos **Le Petit Bosquet**⁵ est située à St. Lawrence (Jersey). Cet ancien hôtel a été réaménagé en maison de repos et est idéalement situé à côté d'une clinique et d'un centre médical. Cette maison de repos offre des services de soins à 26 résidents dans des chambres individuelles. Elle sera agrandie pour offrir 17 lits supplémentaires, portant la capacité totale de la maison de repos à 43 résidents. Les travaux d'extension ont commencé et devraient être achevés au cours du premier trimestre de 2023.

² Les actifs destinés à la vente ne sont pas inclus dans le montant total de l'investissement. Ces actifs non stratégiques devraient être vendus dans les 12 prochains mois. Pendant la période de détention, Aedifica percevra un rendement locatif net d'environ 6%.

³ Adresse: Aikest way, Ramsey, Île de Man IM8 3NY

⁴ Adresse: La Rue à Don, Grouville, Jersey JE3 9DX

⁵ Adresse: La Rue de Haut, St Lawrence, Jersey JE3 1JQ



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

La maison de repos **Les Charrières**⁶ donne sur la vallée de St. Peters (Jersey). Cette maison de repos moderne a ouvert ses portes en mai 2020 et offre des services de soins à 50 résidents dans des chambres spacieuses.

La maison de repos **St. Joseph's**⁷ située à St Helier (la capitale de Jersey) est au cœur de la communauté des soins de Jersey depuis plus de 100 ans. La maison répond à une variété de besoins en matière de soins, qu'il s'agisse de soins résidentiels ou en institution, et comprend également une zone spécialement conçue pour les personnes atteintes de démence. Elle accueille aujourd'hui 83 résidents dans des chambres spacieuses. La maison de repos fait actuellement l'objet d'une reconfiguration interne et d'une extension. Une fois les travaux terminés, la maison de repos offrira des services de soins à 95 résidents dans des chambres spacieuses. En plus de la maison de repos, Aedifica a acquis un immeuble d'appartements et un terrain adjacent à la maison de repos St. Joseph pour un montant d'environ 9 millions £. Ces actifs non stratégiques seront vendus dans les 12 mois à venir. Pendant la période de détention, Aedifica percevra un rendement locatif net d'environ 6%.

⁶ Adresse: La Rue des Charrières, Jersey, JE3 7ZQ

⁷ Adresse: St. John's Road, St. Helier, Jersey, JE2 4XZ



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les marchés de soins de Jersey et de l'Île de Man

Bien que Jersey et l'Île de Man soient des juridictions indépendantes du Royaume-Uni, leur organisation, le système de financement public solide et la supervision des soins par la Jersey Care Commission et le ministère de la Santé et de la Sécurité sociale de l'Île de Man sont alignés sur les principes du marché britannique des maisons de repos. En outre, les deux îles sont confrontées à un vieillissement rapide de la population, à une offre insuffisante de lits de maisons de repos modernes de qualité, en particulier pour les personnes dépendantes telles que les personnes atteintes de démence. Les établissements seront gérés par l'équipe d'Aedifica au Royaume-Uni.



Les Charrières – Jersey

Description de la transaction

Le 1^{er} avril 2022, Aedifica a acquis la propriété des actifs par le biais d'une combinaison d'actions et d'actifs. L'investissement total⁸ d'Aedifica s'élèvera à environ 58 millions £ (hors prix d'acquisition des actifs qui seront revendus dans un délai de 12 mois).

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les maisons de repos sont exploitées par **LV Care Group**, un groupe de soins bien établi dans les îles anglo-normandes, avec 11 ans d'expérience dans le secteur des soins aux personnes âgées. LV Care Group exploite actuellement 237 lits dans 6 maisons de repos à Jersey et sur l'Île de Man.

LV Care Group 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 5.500 personnes dans 106 établissements, dont 88 maisons de repos, réparties dans 7 pays et fournit des soins de grande qualité à environ 9.100 personnes âgées. Le groupe exploite déjà 8 sites appartenant à Aedifica en Belgique et en Irlande⁹.

Les maisons de repos sont louées sur la base de nouveaux contrats de location triple net de 25 ans. Le rendement locatif net initial s'élève à environ 6 %.

⁸ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁹ Voir communiqués de presse de 17 décembre 2020, 15 février 2021, 12 mars 2021 et 1^{er} octobre 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Aedifica investit environ 57 millions € dans trois toutes nouvelles maisons de repos en Irlande.



Dundalk Nursing Home – Dundalk

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente: « Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Irlande en investissant environ 57 millions € dans trois maisons de repos neuves pouvant accueillir 346 personnes âgées nécessitant une assistance permanente. Cette transaction renforcera davantage notre position et notre visibilité sur le marché irlandais, portant notre portefeuille en Irlande à près de 270 millions € lorsque tous les projets de développement seront achevés. Lors de la conception des trois maisons de repos, une attention particulière a été accordée à l'efficacité énergétique, afin qu'elles soient pleinement conformes à notre engagement en matière de durabilité. Cette acquisition nous permet d'établir une nouvelle collaboration avec un opérateur de maisons de repos bien établi en Irlande, Silver Stream Healthcare. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



Duleek Nursing Home – Duleek



Riverstick Nursing Home – Riverstick

Description des sites

Les trois maisons de repos ont été achevées à la fin du premier trimestre de 2022 et bénéficient d'une excellente localisation dans les quartiers résidentiels de Dundalk (67.000 habitants, nord-est de l'Irlande), Duleek (65.000 habitants, nord-est de l'Irlande) et Riverstick (5.000 habitants, sud-ouest de l'Irlande). Les maisons de repos peuvent accueillir jusqu'à 346 résidents dans des chambres spacieuses spécialement adaptées aux besoins des seniors nécessitant une assistance permanente. Lors de la construction des établissements de soins, une attention particulière a été accordée aux normes environnementales. Des investissements ont été réalisés dans des systèmes à haut rendement énergétique. Les immeubles ont un classement énergétique des bâtiments¹⁰ de type « A3 », contribuant ainsi à la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica.

Nom	Localisation	Capacité (utilisateurs)	Investissement total (en millions €)
Dundalk Nursing Home	Green Park Inner Relief Rd, Marshes Upper, Dundalk, Co. Louth,	130	21,5
Duleek Nursing Home	Downstown, Duleek, Co. Meath,	121	20
Riverstick Nursing Home	Curra, Riverstick, Co. Cork,	95	15,5
Total		346	57

¹⁰ Équivalent d'un certificat de performance énergétique (CPE).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Description de la transaction

Les accords pour l'acquisition des trois maisons de repos ont été signés le 1^{er} avril 2022 et sont soumis à certaines conditions, principalement l'enregistrement des maisons de repos auprès de la Health Information and Quality Authority (HIQA), qui devraient être réalisées au cours du mois d'avril 2022. Le prix d'achat sera payé et la propriété des sites sera acquise par Aedifica par la prise de contrôle de 100% des actions de trois sociétés immobilières irlandaises, après l'enregistrement de l'HIQA. La valeur conventionnelle¹¹ s'élèvera à environ 57 millions €.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les maisons de repos seront exploitées par **Silver Stream Healthcare Group**, l'un des principaux opérateurs de soins aux personnes âgées en Irlande, bénéficiant d'une expérience de près de 30 ans. Silver Stream Healthcare exploite actuellement plus de 400 lits dans 8 maisons de repos en Irlande et fournit des soins résidentiels de qualité, des soins aux personnes atteintes de démence et des soins de réadaptation aux personnes âgées.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur de qualité dans le secteur des soins aux personnes âgées en Irlande.

Comme il est d'usage pour les baux en Irlande, les maisons de repos seront 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'élèvera à environ 5%.

¹¹ 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 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Investissements réalisés depuis le début de l'année 2022

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2022¹².

(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
UK	Market Drayton Great Hales ²	17/02/2022	Market Drayton	-	16	16
IE	Dublin Crumlin	16/03/2022	Dublin	6	27	32
FI	Liminka Saunarannantie	16/03/2022	Liminka	-	2	2
FI	Kerava Lehmuskatu	16/03/2022	Kerava	-	7	7
UK	Rawdon Care Home ²	24/03/2022	Rawdon	5	12	17
UK	Northampton Care Home ²	24/03/2022	Northampton	5	12	17
DE	An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL	Oosterbeek-Warm Hart	01/04/2022	Oosterbeek	-	7	7
UK	Dawlish ²	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK	Portefeuille Channel Island (6 maisons de repos) ²	01/04/2022	Royaume-Uni	69	-	69
IE	Portefeuille Silver Stream (3 maisons de repos)	01/04/2022	Irlande	-	57	57
Total au 4 avril 2022				95	153	247

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

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

¹² 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 4 avril 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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 590 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 4,9 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 4,1 milliards € au 1^{er} avril 2022.

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

