

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

**AEDIFICA**

Société anonyme  
Société immobilière réglementée publique de droit belge  
Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles  
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)  
(la « Société »)

**Acquisition de deux sites d'immobilier de santé  
en Belgique et aux Pays-Bas**

- **Acquisition d'une maison de repos à Rhode-Saint-Genèse (Province du Brabant flamand, Belgique), totalisant 107 unités**
  - Valeur conventionnelle : environ 21 millions €
  - Rendement locatif brut initial : environ 5 %
  - Exploitant : Vulpia
  
- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Meppel (Province de Drenthe, Pays-Bas), totalisant 140 unités**
  - Valeur conventionnelle : environ 12 millions €
  - Rendement locatif brut initial : environ 6,5 %
  - Locataire : Zorggroep Noorderboog

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :** « Peu de temps après la conclusion de son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de poursuivre l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Belgique et aux Pays-Bas. D'autres investissements suivront. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 1. Acquisition d'une maison de repos à Rhode-Saint-Genèse en Belgique

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un site de logement des seniors en Belgique.



*Résidence Blaret<sup>1</sup> – Rhode-Saint-Genèse*

#### **Description du site**

La maison de repos **Résidence Blaret<sup>2</sup>** bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Rhode-Saint-Genèse (18.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site comprend une ancienne ferme (un monument protégé datant du XIX<sup>ème</sup> siècle) qui a fait l'objet d'une extension et d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La maison de repos est entourée d'un grand parc privé agrémenté d'un étang, et dispose d'une salle de kinésithérapie, d'un restaurant et d'un parking souterrain. Le site a été achevé en 2017 et peut accueillir 107 résidents dans un cadre exceptionnel.

---

<sup>1</sup> © Vulpia.

<sup>2</sup> Située Avenue de l'Orée 1 à 1640 Rhode-Saint-Genèse (Belgique).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Description de la transaction**

Aedifica SA a acquis la propriété du site le 30 mai 2017. La valeur conventionnelle<sup>3</sup> du site s'élève à environ 21 millions € (TVA incluse).

L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

### **Description de l'exploitant et du contrat de location**

Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia, un exploitant belge présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 1996. Vulpia gère actuellement plus de 3.500 lits et 500 appartements de résidence-services. Le groupe compte environ 2.250 collaborateurs. Le groupe exploite déjà plusieurs sites appartenant à Aedifica.

Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5 %.

---

<sup>3</sup> La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1<sup>er</sup> de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2. Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Meppel aux Pays-Bas

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un site d'immobilier de santé aux Pays-Bas.



*Oeverlanden – Meppel*

#### Description du site

Le site d'immobilier de santé **Oeverlanden**<sup>4</sup> est située au centre de Meppel (33.000 habitants, Province de Drenthe) à proximité du Wilhelminapark. A côté de divers espaces communs ou utilitaires (comme des salles de réunion, des salles de récréation, des salles de thérapie, un magasin, un coiffeur, un grand café, etc.), le site comprend également 140 unités de logement, dont 92 appartements destinés aux seniors nécessitant une assistance limitée ou permanente et dont 48 appartements destinés au logement encadré de personnes en situation de handicap. Les immeubles ont été construits en 1970, 2004 et 2012, et rénovés en 2001 et 2016 ; le locataire reprendra d'ici peu la rénovation du site.

---

<sup>4</sup> Située Reestlaan 2 à 7944 BB Meppel (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Description de la transaction**

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis le 30 mai 2017 la propriété du site d'immobilier de santé Oeverlanden. La valeur conventionnelle<sup>5</sup> du site s'élève à environ 12 millions €.

L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

### **Description des exploitants, du locataire et du contrat de location**

Le site est loué par Zorggroep Noorderboog, une fondation (association caritative néerlandaise) issue de la fusion des fondations Noorderboog et De Stouwe. Les deux fondations bénéficient d'une longue expérience dans le secteur néerlandais des soins aux seniors. Employant environ 1.600 collaborateurs, Zorggroep Noorderboog gère quatorze sites et offre également des services complémentaires, comme des soins à domicile.

Une partie du site (y compris 48 appartements) est sous-louée par Zorggroep Noorderboog à Promens Care, une fondation néerlandaise qui prête assistance aux personnes en situation de handicap. Employant environ 2.000 collaborateurs, Promens Care assiste plus de 3.000 personnes dans plus d'une centaine d'établissements (des centres de vie et des centres de jour) de petite dimension dans les Provinces de Groningue et de Drenthe.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec deux acteurs néerlandais caritatifs de qualité dans le secteur des soins.

Le contrat de location conclu pour ce site avec Zorggroep Noorderboog prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de 18 ans. Dans le cadre de ce bail, le locataire assume les frais de l'entretien technique complet. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

---

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 3. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mars 2017

Aedifica réalise ainsi un nouvel investissement important dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 219 millions €<sup>6</sup> clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous<sup>7</sup> :

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Immeubles de placement à réceptionner	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	2	-	6	8
Villa Walgaerde <sup>1</sup>	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche <sup>1</sup>	Belgique	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof <sup>1</sup>	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven <sup>1</sup>	Belgique	2	-	-	2
LTS	Pays-Bas	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	2	-	4	6
Résidence Blaret	Belgique	21	-	-	21
Oeverlanden	Pays-Bas	12	-	-	12
<b>Total au 30 mai 2017</b>		<b>65</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>85</b>

<sup>1</sup> Concrétisations d'accords conclus précédemment.

D'autres dossiers d'investissement sont actuellement à l'étude.

<sup>6</sup> Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

<sup>7</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 30 mai 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

**Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 1,5 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.**

**Elle est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).**

**Sa capitalisation boursière était de 1,3 milliard € au 28 avril 2017.**

**Aedifica fait partie des indices EPRA.**

### **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**

**Stefaan Gielens** mrics  
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)  
B-1050 Brussels - Belgium  
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71  
stefaan.gielens@aedifica.be  
[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

**Jean Kotarakos**  
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)  
B-1050 Brussels - Belgium  
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71  
jean.kotarakos@aedifica.be  
[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

**Charles-Antoine van Aelst**  
Investment Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)  
B-1050 Brussels - Belgium  
Tel: +32 2 626 07 74 - Fax: +32 2 626 07 71  
ca.vanaelst@aedifica.be  
[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

