

Le 9 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 d'un site d'immobilier de santé
à Winschoten aux Pays-Bas**

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire à Winschoten (Province de Gronique, Pays-Bas), comprenant une résidence de soins de 32 unités, ainsi qu'une cinquantaine d'appartements pour seniors et un centre médical d'une quinzaine d'unités**
 - **Valeur conventionnelle : environ 12 millions €**
 - **Rendement locatif brut initial : environ 7,5 %**
 - **Locataire de la résidence de soins : Stichting Oosterlengte**
 - **Locataire des appartements pour seniors : Vastgoud**
 - **Locataires du centre médical : divers locataires**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Peu de temps après la conclusion de son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de pouvoir annoncer un nouvel investissement en immobilier de santé, qui étend son portefeuille néerlandais. Ce nouveau site est polyvalent, combinant logement et soins destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente, à du logement pour seniors autonomes et à un centre médical de proximité. Le regroupement dans un seul immeuble de différentes fonctions en matière de prestations de soins se rencontre dans différents pays et permet une meilleure diversification des risques tout en améliorant l'efficacité des locataires. D'autres investissements suivront.* »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 mai 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire combinant logement des seniors et centre médical.



LTS (dessin)¹ – Winschoten

Description du site

Le site d'immobilier de santé à construire **LTS**² bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Winschoten, une entité d'Oldambt (38.500 habitants, Province de Gronique). Le site comprend une ancienne école qui fera l'objet d'une transformation complète et d'une extension par Vastgoud BV, une entreprise néerlandaise spécialisée dans le développement d'immobilier de santé dans la région de Gronique. L'immeuble sera achevé à l'été 2018 et comprendra un centre médical, une résidence de soins et des appartements pour seniors. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une quinzaine d'espaces qui seront loués à différents acteurs dans le secteur des soins (entre autres, une pharmacie, un cabinet de médecine générale, un cabinet de kinésithérapie, etc.). La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) sera un établissement de petite dimension, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle pourra accueillir 32 résidents. Une cinquantaine d'appartements pour seniors (situés aux deuxième et troisième étages) seront donnés en location à des résidents autonomes, qui pourront faire appel à des services de soins sur demande.

¹ © Vastgoud Ontwikkeling BV en collaboration avec Team 4 Architecten.

² Située Poststraat 4 à 9671 EM Winschoten (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 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 9 mai 2017 la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Vastgoud BV. La valeur conventionnelle³ du site s'élève à environ 12 millions €.

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

Description des locataires et des contrats de location

La résidence de soins sera louée à Stichting Oosterlengte, une fondation néerlandaise active dans le domaine des soins aux seniors dans le nord des Pays-Bas depuis 2000. Stichting Oosterlengte gère une dizaine de sites dans la Province de Groningue et offre divers services, comme des soins à domicile. La fondation emploie environ 2.000 collaborateurs et exploite déjà un site appartenant à Aedifica⁴.

Le centre médical sera exploité par divers locataires.

Les appartements pour seniors seront pris en location par une entité du groupe Vastgoud, qui les sous-louera aux résidents. Ceux-ci pourront bénéficier de services de soins sur demande fournis par Stichting Oosterlengte.

Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans. Les contrats de location qui seront conclus avec les locataires du centre médical prendront la forme de baux non résiliables d'une durée de 5 à 15 ans. Le contrat de location qui sera conclu pour les appartements pour seniors, prendra la forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans.

En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 15 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique.

Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7,5 %.

³ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁴ Voir communiqué de presse du 19 janvier 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 mai 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 €⁵ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous⁶ :

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Immeubles de placement à réceptionner	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	-	-	8	8
Villa Walgaerde ¹	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	Belgique	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven ¹	Belgique	2	-	-	2
LTS	Pays-Bas	2	-	10	12
Total au 9 mai 2017		27	-	19	46

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

⁵ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

⁶ 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 9 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 1,4 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

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

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

