

Le 31 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 de logement des seniors en Allemagne

- **Accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à Wuppertal-Elberfeld (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne), totalisant 79 unités**
 - **Valeur conventionnelle : environ 5 millions € (environ 8 millions € y compris budget de rénovation)**
 - **Rendement locatif brut initial : environ 6,5 %**
 - **Exploitant : Medeor Seniorenresidenzen**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Peu de temps après la conclusion de son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de poursuivre, cette fois-ci en Allemagne, l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé. Aedifica a acquis un site polyvalent, combinant logement et soins destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente, et logement pour seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Ce site, situé en plein centre-ville, comporte un bâtiment chargé d'histoire, qui est déjà en exploitation, et qui fera l'objet de travaux de rénovation financés par Aedifica. Comme illustré à de nombreuses reprises en Belgique, cette stratégie permet de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements intéressants. D'autres investissements suivront.* »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mai 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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



Seniorenresidenz Laurentiusplatz – Wuppertal-Elberfeld

Description du site

Le site de logement des seniors **Seniorenresidenz Laurentiusplatz**¹ bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Wuppertal-Elberfeld (350.000 habitants, Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Il s'agit d'un immeuble de bureaux chargé d'histoire (un monument protégé datant du XIX^{ème} siècle) qui a fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation en un établissement d'habitation et de soins en 1998. Le site a une capacité de 79 unités, dont 69 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande et 10 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (des chambres de maison de repos). Un budget d'environ 3 millions € est prévu par Aedifica pour des travaux de rénovation. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux. L'achèvement des travaux de rénovation est prévu fin 2018.

¹ Située Auer Schulstraße 12, Osterfelder Straße 11-15 à 42103 Wuppertal-Elberfeld (Allemagne).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mai 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

L'accord pour l'acquisition de ce site par Aedifica SA est soumis à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées au cours de l'été 2017. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle² s'élève à environ 5 millions €. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 8 millions €.

L'opération sera 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 Medeor Seniorenresidenzen (Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH), un acteur régional dans le monde des soins aux seniors en Allemagne. Le groupe exploite déjà un site appartenant à Aedifica³.

Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

² La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

³ Voir communiqué de presse du 16 décembre 2014.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 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 €⁴ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous⁵ :

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	2	-	6	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
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	2	-	4	6
Résidence Blaret	Belgique	21	-	-	21
Oeverlanden	Pays-Bas	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Allemagne	-	5	3	8
Total au 31 mai 2017		65	5	23	93

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

Portefeuille allemand

A la levée des conditions suspensives susmentionnées, le portefeuille allemand d'Aedifica comptera 22 sites de logement des seniors d'une capacité totale de 2.246 résidents situés en Bavière, à Berlin, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Thuringe, en Saxe, en Basse-Saxe, en Saxe-Anhalt et Schleswig-Holstein. La valeur conventionnelle de ce portefeuille sera d'environ 208 millions €.

⁴ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

⁵ 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 31 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

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

