

Le 8 décembre 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 trois sites de logement des seniors
en Allemagne**

- **Acquisition de trois sites de logement des seniors à Bremerhaven (Land de Brême) et Cuxhaven (Land de Basse-Saxe, Allemagne), d'une capacité totale de 186 unités**
 - **Valeur conventionnelle : environ 27,5 millions €**
 - **Rendement locatif initial : environ 5 %**
 - **Exploitant : Ambulanter Pflegedienst Weser**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Aedifica a le plaisir de poursuivre l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne grâce à l'acquisition de trois sites de logement des seniors en exploitation. Bien que principalement orientés vers le logement des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande, les sites comptent aussi d'autres types de logements et de services pour seniors, tels que des centres de jour, du logement et des soins pour seniors nécessitant une assistance permanente et des soins à domicile. D'autres investissements suivront.* »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 8 décembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition de trois sites de logement des seniors en Allemagne.



Bremerhaven I

Description des sites

Les sites **Bremerhaven I**¹, **Bremerhaven II**² et **Cuxhaven**³ bénéficient d'excellentes localisations dans le centre de Bremerhaven (110.000 habitants, Land de Brême) et de Cuxhaven (50.000 habitants, Land de Basse-Saxe). Construits respectivement en 2016, 2003 et 2010, ils comprennent des unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (« betreutes Wohnen », c.-à-d. des appartements pour seniors), des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflege-Wohngemeinschaft »), un centre de jour et une agence de soins à domicile.

Nom	Localisation	Appartements pour seniors (unités)	Pflege-Wohngemeinschaft (unités)	Centre de jour (unités)	Total (unités)
Bremerhaven I	Bremerhaven	78	7	25	110
Bremerhaven II	Bremerhaven	42	-	-	42
Cuxhaven	Cuxhaven	9	-	25	34
Total		129	7	50	186

Le site Bremerhaven I comprend également un rez-de-chaussée commercial d'environ 900 m².

¹ Située Grashoffstrasse 1 à 27570 Bremerhaven (Allemagne).

² Située Grashoffstrasse 36 à 27570 Bremerhaven (Allemagne).

³ Située Segelckestrasse 28 à 27472 Cuxhaven (Allemagne).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 8 décembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



Bremerhaven II

Description de la transaction et des contrats de location

Le 8 décembre 2017, Aedifica Invest SA a acquis le contrôle d'une société allemande, propriétaire des immeubles. La valeur conventionnelle⁴ totale des sites s'élève à environ 27,5 millions €.

Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Le site Bremerhaven I bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée qui couvre l'entretien de l'immeuble. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent à environ 5 %.

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

⁴ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 8 décembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



Cuxhaven

Description de l'exploitant

Les sites sont totalement loués et principalement exploités par Ambulanter Pflegedienst Weser, une entité de Specht Gruppe. Le rez-de-chaussée commercial à Bremerhaven I est quant à lui sous-loué par l'exploitant à l'enseigne Rossmann (une chaîne de drogueries comptant environ 3.600 magasins).

Ambulanter Pflegedienst Weser est un acteur privé actif dans le monde des soins à domicile et ambulatoires pour seniors dans plusieurs villes dans le nord de l'Allemagne.

Specht Gruppe dispose de presque 30 ans d'expérience dans le domaine du développement, de la construction et de l'exploitation de sites d'immobilier de santé destiné aux seniors. Depuis 1988, le groupe a en effet réalisé plus de 100 sites d'immobilier de santé dans presque tous les Länder allemands. De plus, Specht Gruppe exploite un centre de revalidation à Brême, un des centres de services à domicile privés les plus importants du nord de l'Allemagne, et quatre centres de jour pour seniors ; il assure également l'exploitation et la gestion de plus de 500 logements pour seniors. Le fondateur et associé-gérant du groupe, M. Rolf Specht, a été désigné entrepreneur de l'année du Land de Brême en 2010.

Aedifica a déjà coopéré avec Specht Gruppe, notamment lors de l'acquisition d'un portefeuille de huit maisons de repos⁵, et a également annoncé la conclusion d'un accord de coopération avec le groupe pour la construction de dix-sept maisons de repos⁶.

⁵ Voir communiqué de presse du 3 novembre 2014.

⁶ Voir communiqué de presse du 17 août 2017. Les trois sites faisant l'objet du présent communiqué de presse ne font pas partie des dix-sept sites encore à construire annoncés dans le communiqué de presse du 17 août 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 8 décembre 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 €⁷ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous⁸ :

(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 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
Seniorenheim am Dom	Allemagne	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Pays-Bas	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Pays-Bas	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Allemagne	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Pays-Bas	8	-	-	8
Villa Temporis (phase II) ¹	Belgique	2	-	-	2
Molenenk ¹	Pays-Bas	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	Belgique	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Allemagne	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Pays-Bas	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Pays-Bas	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Pays-Bas	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Pays-Bas	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Allemagne	28	-	-	28
Total au 8 décembre 2017		159	0	287	445

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

⁷ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

⁸ 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 8 décembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Situation du portefeuille après la transaction

À la suite des transactions réalisées depuis le 1^{er} octobre 2017, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente s'élève approximativement à 1.618 millions € (soit 1.634 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente)⁹.

Au 8 décembre 2017, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente sont composés de 203 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 837.000 m², constitués principalement de :

- 123 sites de logement des seniors d'une capacité d'environ 11.000 résidents ;
- 768 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) :

- 83 % logement des seniors ;
- 12 % immeubles à appartements ;
- 5 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) :

- 73 % en Belgique dont :
 - 44 % en Flandre ;
 - 19 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 16 % en Allemagne ;
- 11 % aux Pays-Bas.

Portefeuille allemand

Compte tenu de la réalisation de l'acquisition de Seniorenresidenz an den Kienfichten (annoncée le 11 septembre 2017 et finalisée le 30 novembre 2017) et de l'acquisition des sites susmentionnés, le portefeuille allemand d'Aedifica compte désormais 27 sites de logement des seniors d'une capacité totale de près de 2.650 résidents situés en Bavière, à Berlin, à Brême, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Thuringe, en Saxe, en Basse-Saxe, en Saxe-Anhalt et Schleswig-Holstein. La valeur totale de ce portefeuille est d'environ 253 millions €.

Après l'achèvement des projets de développement annoncés le 17 août 2017, le portefeuille allemand d'Aedifica comptera 44 sites d'une capacité d'environ 4.150 résidents et une valeur totale d'environ 453 millions €.

⁹ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 30 septembre 2017, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 8 novembre 2017 (Martha Flora Bosch en Duin), de la valeur conventionnelle du site Seniorenresidenz an den Kienfichten (voir communiqué du 11 septembre 2017), dont la levée des conditions a eu lieu le 30 novembre 2017, de la cession en décembre 2017 d'un terrain à Bruxelles, et de la valeur conventionnelle des sites mentionnés ci-dessus.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 8 décembre 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 1,6 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 1,4 milliard € au 30 novembre 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
Chief 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

Aline Etienne
Head of Investment Germany

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 10 84 - Fax: +32 2 626 07 71
aline.etienne@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

