

Le 3 mai 2018 – 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 Allemagne

- **Accord pour l'acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors à Neumünster (Schleswig-Holstein, Allemagne), d'une capacité de 79 unités**
 - Valeur conventionnelle : environ 11 millions €
 - Rendement locatif brut : environ 5,5 %
 - Exploitant : Convivo

- **Accord pour l'acquisition d'un site d'immobilier de santé à Wald-Michelbach (Hesse, Allemagne), d'une capacité de 32 unités**
 - Valeur conventionnelle : environ 3 millions €
 - Rendement locatif brut : environ 7 %
 - Exploitant : Cosiq

- **Avec ces deux transactions, les investissements annoncés depuis l'augmentation de capital de 219 millions € de mars 2017 dépassent désormais les 500 millions €**

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 deux sites. Le site de Neumünster est principalement orienté vers le logement des seniors autonomes et compte aussi d'autres types de services pour seniors, tels qu'un centre de jour et des soins à domicile. Par ailleurs, cette acquisition marque le début d'une collaboration avec un nouvel exploitant. Le site de Wald-Michelbach s'oriente vers le logement de personnes atteintes de maladies neurologiques graves et constitue par conséquent une diversification dans un secteur de l'immobilier de santé différent de celui du logement des seniors. D'autres investissements suivront, mais avec ces deux transactions, les investissements annoncés depuis l'augmentation de capital de 219 millions € de mars 2017 dépassent déjà le cap de 500 millions €. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 mai 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors à Neumünster (Allemagne)

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors en Allemagne.



Park Residenz – Neumünster

Description du site

Entouré d'un parc privé, le complexe d'appartements pour seniors **Park Residenz**¹ bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre de Neumünster (78.000 habitants, Land de Schleswig-Holstein). Il s'agit d'une ancienne caserne (un monument protégé) complètement rénovée et transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2001. Le site, constitué de quatre immeubles, comprend 79 unités de logement (appartements) destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande, un centre de jour et une agence de soins à domicile.

¹ Située Goebenstrasse 1, 3, 11A-D à 24534 Neumünster (Allemagne).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 mai 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

L'acquisition de ce site par Aedifica SA est soumise à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées au cours des prochaines semaines. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble sera automatiquement acquise. La valeur conventionnelle² s'élève à environ 11 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 Convivo, un acteur privé allemand qui dispose de plus de 20 ans d'expérience dans les différents secteurs du monde des soins aux seniors (maisons de repos, appartements pour seniors, centres de jour et soins à domicile). Convivo gère actuellement environ 4.600 unités de logement des seniors dans 50 sites situés dans plusieurs Länder allemands. Le groupe compte environ 3.000 collaborateurs.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur allemand de qualité dans le secteur des soins.

Le site sera donné en location sur base d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5,5 %.

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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 mai 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Wald-Michelbach (Allemagne)

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un établissement d'habitation et de soins destinés aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves en Allemagne.



Pflegeteam Odenwald – Wald-Michelbach

Description du site

Pflegeteam Odenwald³ est situé dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Wald-Michelbach (11.000 habitants, Land de Hesse), à environ 70 km de Frankfurt am Main. Il s'agit d'un ancien hôtel qui a été transformé en un établissement d'habitation et de soins en 1995, et qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012. L'immeuble a une capacité de 32 unités destinés aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves.

³ Située Lotzenweg 38 à 69483 Wald-Michelbach (Allemagne).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 mai 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

L'acquisition de ce site par Aedifica SA est soumise à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées au cours des prochaines semaines. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble sera automatiquement acquise. La valeur conventionnelle⁴ s'élève à environ 3 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 Cosiq GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins. Cosiq gère actuellement quatre sites situés en Hesse et en Saxe-Anhalt, y compris un site appartenant à Aedifica⁵.

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 7 %.

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.

⁵ Voir communiqué de presse de 11 septembre 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 3 mai 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mars 2017

Aedifica réalise ainsi deux nouveaux investissements dans le secteur de l'immobilier de santé après l'augmentation de capital de 219 millions €⁶ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous⁷ :

(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
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	6	-	-	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
De Merenhoef	Pays-Bas	2	-	7	9
Huize Roosdael	Pays-Bas	1	-	5	6
Leusden	Pays-Bas	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Pays-Bas	1	-	-	1
Haus Zur Alten Berufsschule	Allemagne	9	-	-	9
September Nijverdal	Pays-Bas	1	-	3	4
Huize Groot Waardijn	Pays-Bas	1	-	5	6
Huize Eresloo	Pays-Bas	1	-	5	6
Park Residenz	Allemagne	-	11	-	11
Pflegeteam Odenwald	Allemagne	-	3	-	3
Total au 3 mai 2018		187	14	304	505

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

⁶ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

⁷ 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 3 mai 2018 – 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 avril 2018.

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
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

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

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

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

