

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – 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 »)

**Premier investissement aux Pays-Bas :
Portefeuille de 4 sites de logement des seniors**

- **Portefeuille de 4 résidences de soins aux Pays-Bas**
- **Valeur conventionnelle : environ 30 millions €**
- **Exploitant : Domus Magnus**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Investir dans l'immobilier de santé aux Pays-Bas constitue une étape logique pour Aedifica dans le déploiement de sa stratégie d'investissement en Europe. Cette stratégie est focalisée sur les besoins qui découlent du vieillissement de la population, en particulier le logement des seniors. Les Pays-Bas offrent d'importantes opportunités d'investissement dans ce domaine. La croissance et la consolidation des opérateurs privés dans le monde des soins y ont récemment débuté, et, comme dans d'autres pays européens, le rôle et l'importance des investisseurs spécialisés en immobilier de santé y augmentera inévitablement, tant dans le secteur privé qu'en dehors de celui-ci. Aedifica s'établit aujourd'hui aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'est déjà le cas en Belgique et en Allemagne. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – 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 de quatre sites de logement des seniors aux Pays-Bas.

Ce premier investissement aux Pays-Bas est une nouvelle étape importante dans le déploiement de la stratégie d'investissement d'Aedifica en Europe. Cette stratégie est focalisée sur les besoins qui découlent du vieillissement de la population, en particulier le logement des seniors. Les Pays-Bas offrent d'importantes opportunités d'investissement dans ce domaine. La croissance et la consolidation des opérateurs privés dans le monde des soins y ont récemment débuté, et, comme dans d'autres pays européens, le rôle et l'importance des investisseurs spécialisés en immobilier de santé y augmentera inévitablement, tant dans le secteur privé qu'en dehors de celui-ci. Aedifica s'établit aujourd'hui aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'est déjà le cas en Belgique et en Allemagne.

Description du portefeuille

Le portefeuille est composé de quatre établissements d'habitation et de soins exclusifs de petite dimension dans le segment haut de gamme du marché, orientés vers le logement des seniors nécessitant une assistance permanente.

La résidence de soins **Holland**¹ est située à Baarn (25.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km d'Hilversum. Baarn est connu aux Pays-Bas pour ses résidences royales, telles que le Paleis Soestdijk et le château Drakensteijn. La résidence est située dans un quartier historique de villas, à proximité du parc central. Le site se compose de deux bâtiments historiques contigus (monuments protégés) qui ont été entièrement rénovés en 2014/2015 pour pouvoir accueillir 34 résidents dans un cadre exceptionnel.

La résidence de soins **Benvenuta**² est située à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Hilversum se distingue par son cadre verdoyant, ses jardins et ses villas. Par ailleurs, les plus grandes entreprises de médias du pays sont localisées à Hilversum, de même que les principales chaînes de radio et de télévision. Benvenuta bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant, à quelques encablures du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique (monument protégé) qui a été redéveloppé en 2009 pour héberger 10 résidents dans un cadre exceptionnel.

La résidence de soins **Molenenk**³ est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé à Deventer (99.000 habitants, Province de Overijssel), à 20 km à l'est d'Apeldoorn. La propriété se situe dans un environnement verdoyant à proximité du centre-ville et d'un grand parc offrant de nombreuses activités récréatives. L'immeuble sera achevé en 2017 et pourra accueillir environ 40 résidents.

La résidence de soins **Walgaerde**⁴ est un immeuble encore à reconvertir (transformation des espaces intérieurs) situé à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale), dans le même quartier que Benvenuta. Après l'achèvement des travaux de transformation (prévus pour 2016 ou 2017), l'immeuble (qui est également un bâtiment historique protégé) pourra accueillir environ 15 résidents.

¹ Située Javalaan 3-5 à 3743 HE Baarn (Pays-Bas).

² Située Bussumergrintweg 40 à 1217 BR Hilversum (Pays-Bas).

³ Située Laan van Borgele 7 à 7425 Deventer (Pays-Bas).

⁴ Située à Sweelincklaan 16 à 1217 BR Hilversum (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



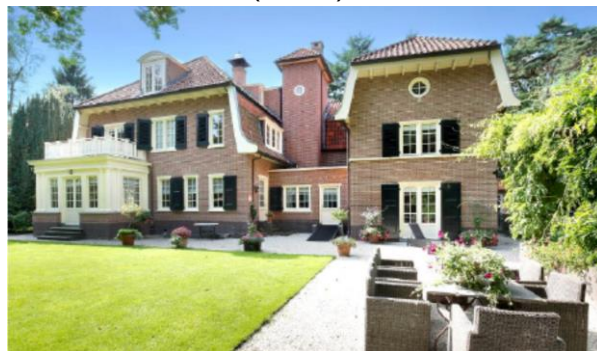
Holland – Baarn



Molenenk (dessin) – Deventer



Benvenuta – Hilversum



Walgaerde – Hilversum

Description de la transaction

Pour réaliser les opérations décrites ci-dessous, Aedifica SA a récemment constitué Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais.

- Holland et Benvenuta : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016⁵ la propriété des deux sites. Leur valeur conventionnelle cumulée s'élève à environ 15 millions €.
- Molenenk : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016⁵ la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 3 millions €). La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par DS Group BV, dans le cadre d'une convention de vente en état futur d'achèvement (prévoyant un prix fixe d'environ 7 millions €, TVA et intérêts intercalaires inclus).
- Walgaerde : Aedifica Nederland BV a conclu une convention d'achat sous seing privé pour l'acquisition du site après l'achèvement des travaux de transformation. Le prix sera payé à la réception provisoire. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 4 millions €.

⁵ Les actes notariés ont été passés le 29 février 2016 à Amsterdam, les conditions suspensives habituelles aux Pays-Bas ont été levées le 1^{er} mars 2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 1^{er} mars 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de l'exploitant et des contrats de location

L'exploitant des quatre sites est le groupe Domus Magnus, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2005. Domus Magnus gère actuellement 11 sites et compte 560 collaborateurs. Le groupe exploitera bientôt davantage de sites, tels que Molenen et Walgaerde. Son siège social est situé à Haarlem.

Domus Magnus s'est vu octroyer, pour la troisième année consécutive la médaille d'or du label « PREZO » (évaluant les prestations dans le secteur des soins), la plus haute distinction en matière de soins et de gestion socialement responsable.

En février de cette année, Domus Magnus a repris les activités de son concurrent DS Verzorgd Wonen (l'opérateur initial des sites acquis par Aedifica Nederland BV). Domus Magnus joue donc un rôle de premier plan dans le début de la consolidation du marché privé des soins aux Pays-Bas.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur néerlandais de qualité dans le secteur des soins et du logement.

Les contrats de location conclus ou qui seront conclus pour ces quatre sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle⁶ d'environ 30 millions €.

Marché néerlandais⁷

Les Pays-Bas comptent actuellement environ 17 millions d'habitants. Le Bureau central des statistiques prévoit une légère croissance de la population, qui devrait atteindre 17,8 millions d'habitants en 2040. L'évolution ultérieure de la population est incertaine.

Il est par contre certain que le nombre de seniors s'accroîtra fortement au cours de cette période, passant de 3 millions de personnes de plus de 65 ans à 4,7 millions en 2040 (soit 26 % de la population), et de 0,7 millions de personnes de plus de 80 ans à 2 millions en 2040 (11 %). Environ 20 % de ce groupe d'âge a besoin de soins, et plus de 5 % requièrent des soins permanents (comme ceux offerts dans des établissements de soins classiques). Dans ce dernier cas, il s'agit surtout de personnes qui souffrent de démence. Selon Alzheimer Nederland, leur nombre aura doublé d'ici à 2040. Par conséquent, la prise en charge des seniors constitue un pôle de croissance très important aux Pays-Bas.

Une fraction de plus en plus importante de ces personnes n'opte pas pour des établissements de soins classiques, mais préfèrent bénéficier de soins à domicile ou dans des établissements d'habitation et de soins privés (comme les résidences de soins de Domus Magnus) pour les raisons suivantes :

- l'augmentation du nombre de seniors disposant d'un certain patrimoine et plus instruits que la moyenne ;

⁶ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁷ Rédigé le 29 février 2016, par, et repris dans ce communiqué de presse avec l'accord de, Adviesbureau Zorgvastgoed ABZV, Amsterdam. Traduction par Aedifica.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- la politique de séparation du financement du logement et des soins, offrant plus de liberté de choix ;
- la contribution personnelle élevée pour les séjours en établissements de soins classiques ;
- les attentes plus élevées émanant de la génération actuelle des seniors et de leurs enfants ;
- l'offre limitée dans le secteur des établissements de soins classiques.

Les prestataires privés de soins de santé néerlandais ont saisi la balle au bond : il y a déjà plus de 150 établissements d'habitation et de soins privés et l'on prévoit qu'ils seront plus de 300 en 2025.

On peut déduire de ces évolutions qu'un groupe toujours croissant de seniors désirera et pourra se permettre l'accès à des prestations de qualité.

Un établissement d'habitation et de soins privé comprend en moyenne 18 unités. C'est là leur force et leur caractère distinctif par rapport aux établissements de soins et aux résidences-services comptant 60 à 200 résidents.

Plus de la moitié des établissements d'habitation et de soins privés classiques sont encore exploités par des indépendants. On s'attend maintenant à une croissance du nombre d'exploitants gérant plusieurs sites.

Situation du portefeuille après la transaction

Aedifica réalise ainsi un nouvel investissement important dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 153 millions €⁸ clôturée avec succès le 29 juin 2015. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous :

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Immeubles de placement à réceptionner	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Résidence de la Houssière	Belgique	10	-	-	10
Senior Flandria	Belgique	10	-	-	10
Malines	Belgique	-	-	17	17
Vinkenbosch	Belgique	4	-	12	16
Kalletal (extension)	Allemagne	-	3	-	3
Heydeveld	Belgique	9	-	-	9
Ostende	Belgique	-	11	-	11
Prinsenhof	Belgique	6	-	4	10
Husum	Allemagne	7	-	-	7
Holland	Pays-Bas	12	-	-	12
Benvenuta	Pays-Bas	3	-	-	3
Molenenk	Pays-Bas	-	-	10	10
Walgaerde	Pays-Bas	-	4	-	4
Total au 1^{er} mars 2016		61	18	43	122

⁸ Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

À la suite de l'acquisition de Holland et de Benvenuta, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 1.066 millions €⁹.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 161 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 522.000 m², constitués principalement de :

- 76 sites de logement de seniors d'une capacité de 7.069 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 73 % logement des seniors ;
- 20 % immeubles à appartements ;
- 7 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 87 % en Belgique dont:
 - 46 % en Flandre;
 - 29 % à Bruxelles;
 - en 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne;
- 1 % aux Pays-Bas.

L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le taux d'endettement consolidé est désormais de l'ordre de 41 %.¹⁰

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

⁹ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 31 décembre 2015, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 29 février 2016 et de la valeur conventionnelle de Holland et Benvenuta.

¹⁰ Sur base du taux d'endettement consolidé au 31 décembre 2015, de l'acquisition du bien mentionné dans le communiqué du 29 février 2016 et de l'acquisition de Holland, Benvenuta et du terrain Molenenk.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 1^{er} mars 2016 – 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 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 847 millions € au 29 février 2016.

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 Manager

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

