

COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 2 juin 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 »)

Nouvel investissement aux Pays-Bas : 2 sites de logement des seniors

- **2 résidences de soins aux Pays-Bas**
- **Valeur conventionnelle : environ 10 millions €**
- **Exploitant : Martha Flora**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica s'est très récemment établie comme investisseur en immobilier de santé aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'est déjà le cas en Belgique et en Allemagne. Grâce à ce nouvel investissement, Aedifica complète son portefeuille néerlandais, qui comptera bientôt 7 résidences de soins d'excellente qualité en exploitation ou en construction. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 juin 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 deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas.



Martha Flora Lochem

Cet 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'est très récemment établie aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'est déjà le cas en Belgique et en Allemagne.

Description des immeubles

Les deux immeubles sont des établissements d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier ceux souffrant de démence.

La résidence de soins **Martha Flora Lochem**¹ est située à Lochem (33.000 habitants, Province de Gueldre). Elle est située dans un quartier résidentiel. L'immeuble a été complètement redéveloppé en 2010 pour héberger 13 résidents dans un cadre exceptionnel. Après l'achèvement d'une extension déjà projetée, l'immeuble pourra accueillir 15 résidents.

La résidence de soins **Martha Flora Rotterdam**² est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé dans un quartier résidentiel de Rotterdam (631.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale). Le site se trouve à environ 6 km au nord du centre-ville, à proximité d'un grand parc et de différentes infrastructures de loisirs. L'immeuble sera achevé début 2018 et pourra accueillir environ 34 résidents.

¹ Située Zutphenseweg 91 à 7241 KP Lochem (Pays-Bas).

² Située Mozartlaan 25 à 3055 KJ Rotterdam (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

Ces investissements seront réalisés par Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais, comme suit :

- **Martha Flora Lochem** : Aedifica Nederland BV a acquis le 31 mai 2016 la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €.
- **Martha Flora Rotterdam** : Aedifica Nederland BV a conclu le 1^{er} juin 2016 un accord de principe pour l'acquisition du site, soumise à des conditions suspensives (comme la délivrance du permis de construire et l'achèvement de la construction de l'immeuble). La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par HD Projectrealisatie. La valeur conventionnelle du site s'élèvera à environ 8 millions €.

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

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les sites sont exploités par le groupe Martha Flora, un exploitant néerlandais spécialisé en soins aux personnes souffrant de démence. Martha Flora est présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2010. Le groupe gère actuellement une demi-douzaine de sites et en exploitera bientôt davantage.

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

Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme des baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net), portant sur une valeur conventionnelle³ d'environ 10 millions €, est similaire à celui des précédentes transactions d'Aedifica aux Pays-Bas.

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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 2 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de juin 2015

Aedifica réalise ainsi un nouvel investissement important dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 153 millions €⁴ 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
Residentie Poortvelden ¹	Belgique	12	-	-	12
Leopoldspark ¹	Belgique	21	-	-	21
Saksen Weimar	Pays-Bas	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	Belgique	-	97	-	97
Martha Flora Lochem	Pays-Bas	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Pays-Bas	-	8	-	8
Total au 2 juin 2016		104	124	43	270

¹ Concrétisations d'accords conclus en 2014.

⁴ Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Situation du portefeuille après la transaction mentionnée ci-dessus

À la suite de l'acquisition de Martha Flora Lochem, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 1.119 millions €⁵.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 165 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 544.000 m², constitués principalement de :

- 80 sites de logement de seniors d'une capacité de 7.351 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 74 % logement des seniors ;
- 19 % immeubles à appartements ;
- 7 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 88 % en Belgique dont:
 - 48 % en Flandre;
 - 27 % à Bruxelles;
 - en 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne;
- 1 % aux Pays-Bas.

Le taux d'endettement consolidé est de l'ordre de 43 %.⁶

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

⁵ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 31 mars 2016, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 13 mai 2016 et de la valeur conventionnelle de Martha Flora Lochem.

⁶ Sur base du taux d'endettement consolidé au 31 mars 2016, de l'acquisition du bien mentionné dans le communiqué du 13 mai 2016 et de l'acquisition de Martha Flora Lochem.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 juin 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 949 millions € au 31 mai 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

