

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 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 »)

### **Acquisition d'un portefeuille de trois sites de logement des seniors aux Pays-Bas**

- **3 sites de logement des seniors aux Pays-Bas, totalisant 446 unités**
- **Valeur conventionnelle : environ 73 millions €**
- **Exploitant : Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen**

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :** « Aedifica s'est récemment établie comme investisseur en immobilier de santé aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'était déjà le cas en Belgique et en Allemagne. Nous nous réjouissons de franchir une nouvelle étape importante dans le développement de notre portefeuille néerlandais, en y ajoutant ces trois sites de logement des seniors. Il s'agit d'un premier pas pour Aedifica dans le marché indépendant living aux Pays-Bas et également le premier investissement en collaboration avec un exploitant caritatif dans ce pays. Aedifica étend ainsi son champ d'action pour couvrir la totalité du marché du logement des seniors aux Pays-Bas, allant des opérateurs privés aux opérateurs caritatifs, des immeubles du type indépendant living aux immeubles du type assisted living, etc. Ce pas important illustre le souhait et l'ambition d'Aedifica de développer aux Pays-Bas un pôle d'investissement ancré dans le marché local des soins. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 2016 – 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 aux Pays-Bas.

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 les opérateurs caritatifs – qui ont la plus grande part de marché – y créent de nouvelles dynamiques. 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.

### Tableau récapitulatif des sites

Nom	Localisation		Province	Capacité (unités)
<b>Genderstate</b>	Eindhoven		Brabant-Septentrional	44
<b>Petruspark</b>	Eindhoven		Brabant-Septentrional	139
<b>Parc Imstenrade</b>	Heerlen		Limbourg	263
<b>Total</b>				<b>446</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 2016 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Description des immeubles

Le portefeuille comprend trois sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional.



*Parc Imstenrade – Heerlen*

La résidence **Parc Imstenrade**<sup>1</sup> est située à Heerlen (87.000 habitants, Province de Limbourg), à 20 km à l'est de Maastricht. Le site comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors. L'immeuble principal est un monument protégé (qui était à l'origine une maternité avec une école de sages-femmes datant de 1923) qui a été complètement redéveloppé en site de logement des seniors en 2000 et qui a été complété avec une nouvelle aile. En 2007, un nouvel immeuble a été ajouté au site. Le site comprend désormais 240 appartements pour seniors, un hôtel de soins de dix chambres dans un immeuble séparé et une aile de soins hospitaliers (« verpleeghuis ») de 13 unités pour des personnes souffrant de démence. En outre, le site (d'une surface brute hors sol d'environ 47.500 m<sup>2</sup>) comprend plusieurs espaces communs, un restaurant, un magasin de quartier, un cabinet de physiothérapeute et environ 380 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements pour seniors sont principalement donnés en location sur le marché libre, mais certains appartements sont également loués dans le cadre du marché subsidié. Les terrains disponibles permettraient une extension future du site.

---

<sup>1</sup> Située Parc Imstenrade 66 à 6418 PP Heerlen (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 2016 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40



*Genderstate – Eindhoven*

La résidence **Genderstate**<sup>2</sup> est située à Gestel, un quartier résidentiel en lisière du centre-ville d'Eindhoven (225.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Le site comprend deux immeubles et bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté du parc public Genderpark. La résidence Genderstate est intégrée dans un site plus large qui offre plusieurs services et types de logement, tant sur le marché libre que sur le marché subsidié. Les deux immeubles ont été construits au début des années 2000. La résidence Genderstate (d'une surface brute hors sol d'environ 7.500 m<sup>2</sup>) comprend au total 44 appartements pour seniors et environ 45 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements de Genderstate sont donnés en location sur le marché libre.

---

<sup>2</sup> Située Maria van Bourgondiëlaan 8 à 5616 EE Eindhoven (Pays-Bas).





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 2016 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40



*Petruspark – Eindhoven*

La résidence **Petruspark**<sup>3</sup> est située dans un quartier résidentiel au nord d'Eindhoven (Province du Brabant-Septentrional). L'immeuble a été construit en 1991 autour d'un vaste jardin. Le site (d'une surface brute hors sol d'environ 20.000 m<sup>2</sup>) comprend 139 appartements pour seniors (donnés en location sur le marché libre), un restaurant, plusieurs espaces communs et environ 100 parkings en sous-sol. Environ la moitié des appartements a été rénovée récemment et l'autre moitié fera bientôt l'objet d'une rénovation. Aedifica prévoit un budget de 2 millions € afin de financer, entre autres, ces travaux.

Les trois sites sont principalement ou totalement orientés vers le logement des seniors sous forme d'appartements à louer avec des services de soins sur demande. Les immeubles n'ont pas été conçus comme des maisons de repos traditionnelles (comportant des chambres), mais comme des complexes d'appartements classiques adaptés au logement des seniors. Ceci se reflète dans l'accessibilité, les espaces communs (comme les restaurants, les foyers, etc.) et les infrastructures spécifiques (comme les systèmes d'appel d'infirmières). Les soins et les services sont fournis sur demande des résidents. Des prestations pour les seniors nécessitant une assistance permanente sont également disponibles (comme en témoigne la présence d'une aile de soins hospitaliers réservée aux personnes souffrant de démence dans le site de Parc Imstenrade).

Par conséquent, les possibilités d'exploitation alternative de ces sites sont nombreuses, tant en direction de soins plus lourds que dans la direction de la simple location ou de la vente sur le marché résidentiel classique.

---

<sup>3</sup> Située Monseigneur Swinkelsstraat 2 à 5623 AP Eindhoven (Pays-Bas).



## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** **Information réglementée**

Le 14 septembre 2016 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Description de la transaction**

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site le 14 septembre 2016. La valeur conventionnelle<sup>4</sup> du portefeuille s'élève à environ 73 millions €, y compris des terrains non bâtis d'une valeur de 1,5 millions €.

Le rendement locatif initial des immeubles existants s'élève à environ 5,5 %.

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

### **Description de l'exploitant et des contrats de location**

L'exploitant de ces trois sites est Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Cette fondation (stichting) fait partie de Vitalis WoonZorg Groep, un groupe de fondations présente sur le marché des soins aux seniors et du logement des seniors depuis 1969 (depuis 1999 sous le nom de Vitalis), principalement dans la région d'Eindhoven. Le groupe Vitalis prend soin de plus de 4.700 clients sur 20 sites. Le groupe compte environ 2.500 collaborateurs.

Stichting Vitalis Zorg Groep sous-loue les appartements aux résidents et/ou des parties d'immeubles à des exploitants spécialisés (comme par exemple Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep (une fondation distincte de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen, mais faisant partie de Vitalis WoonZorg Groep) s'est engagé à offrir les services de soins aux résidents des trois sites qui en font la demande tout au long de la période du contrat de location avec Aedifica.

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

Les contrats de location conclus avec Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen pour ces trois sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme de 15 ans non résiliables par l'exploitant.

---

<sup>4</sup> La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1<sup>er</sup> de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 2016 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### Situation du portefeuille après la transaction

À la suite de la transaction mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 1.361 millions € (soit 1.386 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement) <sup>5</sup>.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 181 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 714.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 96 sites de logement de seniors d'une capacité de 9.207 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 79 % logement des seniors ;
- 16 % immeubles à appartements ;
- 5 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 79 % en Belgique dont:
  - 47 % en Flandre ;
  - 22 % à Bruxelles ;
  - et 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ;
- 7 % aux Pays-Bas.

Le taux d'endettement consolidé est désormais de l'ordre de 52 %.<sup>6</sup>

\*  
\*                      \*

<sup>5</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 30 juin 2016, de la valeur conventionnelle des biens mentionnés dans le communiqué du 19 août 2016, de la valeur conventionnelle des biens mentionnés dans le communiqué du 1<sup>er</sup> septembre 2016 et de la valeur conventionnelle des biens mentionnés ci-dessus.

<sup>6</sup> Sur base du taux d'endettement consolidé au 30 juin 2016, de la valeur conventionnelle des biens mentionnés dans le communiqué du 19 août 2016, de la valeur conventionnelle des biens mentionnés dans le communiqué du 1<sup>er</sup> septembre 2016 et de la valeur conventionnelle du bien mentionné ci-dessus.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 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 €<sup>7</sup> 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 <sup>1</sup>	Belgique	12	-	-	12
Leopoldspark <sup>1</sup>	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
Jardins de la Mémoire	Belgique	-	11	-	11
Vitanas (portefeuille)	Allemagne	59	-	1	60
Vitalis (portefeuille)	Pays-Bas	73	-	2	75
<b>Total au 14 septembre 2016</b>		<b>336</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>417</b>

<sup>1</sup> Concrétisations d'accords conclus en 2014.

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

<sup>7</sup> Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 septembre 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 1,0 milliard € au 31 août 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](http://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](http://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](http://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](http://www.aedifica.be)

