

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 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 »)

### Aedifica acquiert son 100<sup>ième</sup> site de logement des seniors

- **Nouveau site de logement des seniors à Vleuten (Utrecht, Pays-Bas)**
- **Valeur conventionnelle : environ 7 millions €**
- **Exploitant : Stepping Stones Home & Care**

#### **Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :**

*« Aedifica s'est récemment établie aux Pays-Bas avec une vision à long terme, comme c'était déjà le cas en Belgique et en Allemagne. Grâce à ce nouvel investissement, Aedifica complète son portefeuille néerlandais, qui compte désormais 11 sites d'immobilier de santé d'excellente qualité en exploitation ou en construction. Cette acquisition illustre le souhait et l'ambition d'Aedifica de développer aux Pays-Bas un pôle d'investissement ancré dans le marché local des soins. »*

*Grâce à l'acquisition de cette résidence de soins, le portefeuille d'Aedifica a atteint le cap de 100 sites de logement des seniors. »*



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 2016 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un nouveau site de logement des seniors aux Pays-Bas.



*Spes Nostra – Vleuten*

### **Description de l'immeuble**

La résidence de soins **Spes Nostra**<sup>1</sup> est un établissement d'habitation et de soins exclusif de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site est situé à Vleuten (7.000 habitants), un quartier proche du centre historique de la ville d'Utrecht (340.000 habitants, Province d'Utrecht). La propriété se situe dans un environnement verdoyant à proximité du parc Máxima. L'immeuble est un ancien cloître datant des années '50 qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors. Les travaux de rénovation ont été achevés en novembre 2016. L'immeuble peut accueillir 30 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension.

---

<sup>1</sup> Située Hindersteinlaan 30 à 3451 EZ Vleuten (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 2016 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Description de la transaction**

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais, a acquis le 21 décembre 2016 la propriété du site Spes Nostra. La valeur conventionnelle<sup>2</sup> du site s'élève à environ 7 millions €.

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

### **Description de l'exploitant et du contrat de location**

Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2007. Stepping Stones Home & Care gère actuellement une dizaine de sites et compte environ 180 collaborateurs. Le groupe exploite déjà un site appartenant à Aedifica<sup>3</sup>.

Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 %.

---

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse du 13 mai 2016.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 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>4</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
Les Jardins de la Mémoire	Belgique	11	-	-	11
Vitanas (portefeuille)	Allemagne	59	-	1	60
Vitalis (portefeuille)	Pays-Bas	73	-	2	75
Residentie Den Boomgaard <sup>1</sup>	Belgique	12	-	-	12
Residenz Zehlendorf	Allemagne	8	-	5	13
Spes Nostra	Pays-Bas	7	-	-	7
<b>Total au 21 décembre 2016</b>		<b>374</b>	<b>23</b>	<b>51</b>	<b>448</b>

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

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

<sup>4</sup> Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 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 1.422 millions € (soit 1.441 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 185 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 745.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 100 sites de logement de seniors d'une capacité de 9.752 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 80 % logement des seniors ;
- 15 % 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 54,5 %<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 septembre 2016, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 8 décembre 2016, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 15 décembre 2016 et de la valeur conventionnelle du bien mentionné ci-dessus.

<sup>6</sup> Sur base du taux d'endettement consolidé au 30 septembre 2016, de l'effet du paiement du dividende effectué le 2 décembre 2016, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 8 décembre 2016, de la valeur conventionnelle du bien mentionné dans le communiqué du 15 décembre 2016 et de la valeur conventionnelle du bien mentionné ci-dessus.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 décembre 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 1,4 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 987 millions € au 30 novembre 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)

