

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 janvier 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **AEDIFICA**

Société anonyme

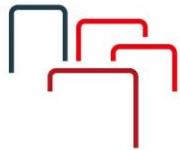
Société immobilière réglementée publique de droit belge  
Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles  
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)  
(la « Société »)

### **Acquisition aux Pays-Bas**

### **Réception en Belgique**

- Acquisition d'un nouveau site de logement des seniors à Oude Pekela (Gronigue, Pays-Bas), comprenant une résidence de soins totalisant 32 unités ainsi qu'un centre médical
  - Valeur conventionnelle : environ 5 millions €
  - Exploitant de la résidence de soins : Stichting Oosterlengte
  - Exploitants du centre médical : divers locataires
- Réception de l'extension d'une maison de repos à Hasselt (Belgique)
  - Valeur conventionnelle après l'extension : environ 15 millions €
  - Exploitant : Senior Living Group

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :** « Grâce à cette nouvelle acquisition, Aedifica complète son portefeuille néerlandais, qui compte désormais 12 sites d'immobilier de santé d'excellente qualité. Ce nouveau site est polyvalent, combinant une résidence de soins destinée aux seniors nécessitant une assistance permanente et un centre médical de proximité. La tendance au regroupement dans 1 seul immeuble de différentes fonctions en matière de prestations de soins se rencontre dans différents pays. La combinaison de fonctions qui se renforcent ou se soutiennent mutuellement, permet en effet une meilleure diversification des risques et accroît l'efficacité des locataires/exploitants. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 janvier 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 1. Acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas

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



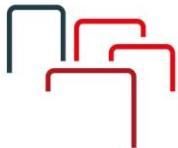
*Het Dokhuis – Oude Pekela*

#### Description du site

La résidence de soins **Het Dokhuis**<sup>1</sup> bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Oude Pekela (8.000 habitants, Province de Gronigue), à environ 35 km de la ville de Gronigue. Le site a été achevé en 2016 et comprend un centre médical et une résidence de soins. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une pharmacie, un cabinet de médecins généralistes, un cabinet de kinésithérapeutes, un cabinet de psychologues et un centre d'analyse médicale. La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle peut accueillir 32 résidents.

---

<sup>1</sup> Située Raadhuislaan 41-43-45-47 à 9665 JA Oude Pekela (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 janvier 2017 – 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, a acquis le 19 janvier 2017 la propriété du site Het Dokhuis. La valeur conventionnelle<sup>2</sup> du site s'élève à environ 5 millions €.

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

### **Description des exploitants et des contrats de location**

La résidence de soins est exploitée par Stichting Oosterlengte, une fondation néerlandaise présente sur le marché des soins aux seniors au nord des Pays-Bas depuis 2000. Stichting Oosterlengte gère une dizaine de sites et offre divers services, comme des soins à domicile. La fondation emploie environ 2.000 collaborateurs. Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur néerlandais de qualité dans le secteur de soins.

Le centre médical est exploité par de divers locataires.

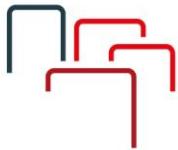
Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 15 ans. Les contrats de location conclus avec les cinq exploitants du centre médical prennent la forme de baux double net non résiliables d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 14 ans.

En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 10 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique.

Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 %.

---

<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.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 janvier 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 2. Réception de l'extension d'une maison de repos en Belgique

Aedifica annonce la réception de la phase I du projet d'extension<sup>3</sup> de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (Belgique).



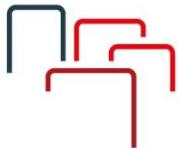
*Extension Vinkenbosch – Hasselt*

La phase I de l'extension consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 80 unités. Pendant la phase II du projet, l'immeuble initial fera l'objet d'une transformation complète en une maison de repos de 30 unités. Après réalisation de la phase II (qui devrait démarrer en 2017 pour s'achever en 2018), la capacité totale du site atteindra 110 unités.

Vinkenbosch bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel au centre de Kermt, une entité de Hasselt (76.000 habitants, province de Limbourg). Le site a été acquis en 2015<sup>4</sup> et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group (une filiale du groupe Korian, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors) sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de phase I s'élève désormais à environ 15 millions €.

<sup>3</sup> Située Lindekensveldstraat 56 à 3510 Hasselt (Belgique).

<sup>4</sup> Voir communiqué de presse du 1<sup>er</sup> octobre 2015.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 janvier 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

\*  
\* \* \*

Les investissements susmentionnés s'inscrivent parfaitement dans la stratégie d'Aedifica qui porte, dans le secteur du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements intéressants.

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

**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 1,0 millions € au 30 décembre 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)

