

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 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 »)

Aedifica étend son portefeuille néerlandais grâce à deux sites situés à Hilversum

Mise à disposition d'une maison de repos en Belgique après travaux de transformation et d'extension

- **Accord sous condition suspensive pour l'acquisition d'une résidence de soins à construire à Hilversum (Pays-Bas), totalisant 33 unités**
 - Valeur conventionnelle : environ 8 millions €
 - Rendement locatif brut initial : environ 7 %
 - Exploitant : Martha Flora

- **Acquisition d'une résidence de soins à Hilversum (Pays-Bas), totalisant 15 unités**
 - Valeur conventionnelle : environ 4 millions €
 - Rendement locatif brut initial : environ 7 %
 - Exploitant : Domus Magnus

- **Mise à disposition d'une maison de repos à Remicourt (Belgique) après travaux de transformation et d'extension**
 - Valeur conventionnelle après transformation : environ 10 millions €
 - Exploitant : Vulpia

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Moins d'une semaine après son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de déjà pouvoir annoncer une première série d'investissements en immobilier de santé, qui étend son portefeuille néerlandais. D'autres investissements suivront. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Accord pour l'acquisition d'une résidence de soins à construire aux Pays-Bas

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer un accord sous condition suspensive pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas.



Martha Flora Hilversum (dessin)¹ – Hilversum

Description du site

La résidence de soins à construire **Martha Flora Hilversum**² bénéficiera d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre-ville de Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Le site comprend actuellement un ancien immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier les personnes souffrant de démence. L'immeuble sera achevé durant la première moitié de 2018 et pourra accueillir 33 résidents.

¹ © AALBERTS Ontwikkeling BV en collaboration avec ARCOM Partners BV.

² Située Melkpad 24-26 à 1217 KD Hilversum (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



Martha Flora Hilversum (dessin)³ – Hilversum

Description de la transaction

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a conclu le 31 mars 2017 un accord pour l'acquisition du site, soumis à une condition suspensive (la délivrance du permis de construire). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Aalberts Bouw BV pour le compte d'Aalberts Ontwikkeling BV. 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 du contrat de location

La résidence de soins sera exploitée par le groupe Martha Flora, un exploitant néerlandais spécialisé dans les soins aux personnes souffrant de démence. Martha Flora est présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2010. Le groupe gère actuellement huit sites et en exploitera bientôt davantage. Le groupe exploite déjà un site appartenant à Aedifica⁴.

Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement brut initial s'élève à environ 7 %.

³ © AALBERTS Ontwikkeling BV en collaboration avec ARCOM Partners BV.

⁴ Voir communiqué de presse du 2 juin 2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas, comme annoncé dans le communiqué de presse du 1^{er} mars 2016.



Villa Walgaerde – Hilversum

Description du site

La résidence de soins **Villa Walgaerde**⁵ est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle est située à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale) et bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant en bordure du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique protégé qui a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été achevés en mars 2017. Villa Walgaerde peut accueillir 15 résidents.

⁵ Située Sweelincklaan 16 à 1217 BR Hilversum (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 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 SA, a acquis le 31 mars 2017 la propriété du site Villa Walgaerde. La valeur conventionnelle⁶ du site s'élève à environ 4 millions €.

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

Description de l'exploitant et du contrat de location

La résidence de soins est exploitée par le groupe Domus Magnus, un exploitant néerlandais présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2005. Domus Magnus gère actuellement une douzaine de sites et compte environ 400 collaborateurs. Le groupe exploite déjà deux sites appartenant à Aedifica⁷ et exploitera bientôt également la résidence de soins Molenenk à Deventer.

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 brut initial s'élève à environ 7 %.

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 Voir communiqué de presse du 1^{er} mars 2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Mise à disposition d'une maison de repos en Belgique après travaux de transformation et d'extension

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la mise à disposition de la maison de repos La Ferme Blanche⁸ à Remicourt (Province de Liège, Belgique), après travaux de transformation et d'extension.



La Ferme Blanche après travaux de transformation et d'extension (dessin)⁹ – Remicourt

Les travaux ont consisté en la rénovation complète et la construction d'une nouvelle aile qui a porté la capacité totale du site à 90 unités.

La maison de repos **La Ferme Blanche** est située dans un quartier résidentiel de Pousset, une entité de Remicourt (6.000 habitants). Le site a été acquis en 2014¹⁰ et est donné en location à une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux de transformation s'élève à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 6 millions pour les travaux de transformation et d'extension).

⁸ Située Rue Modeste Rigo 10 à 4350 Remicourt (Belgique).

⁹ © AGE Lemaire.

¹⁰ Voir communiqué de presse du 18 décembre 2014.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mars 2017

Aedifica annonce aujourd'hui ses premiers investissements dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 219 millions €¹¹ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements postérieurs à l'augmentation de capital sont repris dans le tableau ci-dessous¹² :

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Immeubles de placement à réceptionner	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	-	-	8	8
Villa Walgaerde ¹	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	Belgique	6	-	-	6
Total au 31 mars 2017		10	0	8	19

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

¹¹ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

¹² Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 31 mars 2017 – 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 est de 1,2 milliard €.

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

