

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Le 4 avril 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 »)

<p><b>Acquisition de deux résidences de soins aux Pays-Bas</b> <b>Mise en exploitation de deux maisons de repos en Belgique</b> <b>après travaux d'extension</b></p>
--

- **Acquisition de deux résidences de soins aux Pays-Bas**
  - **Acquisition d'une résidence de soins à Kampen (Province d'Overijssel), totalisant 37 unités**
    - Valeur conventionnelle : environ 7 millions €
    - Rendement locatif brut initial : environ 7 %
    - Exploitant : Het Gouden Hart
  - **Acquisition d'une résidence de soins à Driebergen (Province d'Utrecht), totalisant 9 unités**
    - Valeur conventionnelle : environ 1 million €
    - Rendement locatif brut initial : environ 7 %
    - Exploitant : Het Gouden Hart
- **Mise en exploitation d'une maison de repos à Koersel (Limbourg, Belgique) après travaux d'extension**
  - Valeur conventionnelle après extension : environ 10 millions €
  - Exploitant : WZC Prinsenhof ASBL
- **Mise en exploitation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal (Anvers, Belgique) après travaux d'extension**
  - Valeur conventionnelle après extension : environ 11 millions €
  - Exploitant : Senior Living Group

**Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente :** « Peu de temps après la conclusion de son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de déjà pouvoir annoncer une deuxième série d'investissements en immobilier de santé, qui étend son portefeuille néerlandais et qui marque le début de sa collaboration avec un nouvel exploitant. D'autres investissements suivront. »



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 1. Acquisition de deux résidences de soins aux Pays-Bas

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

#### Description du site Het Gouden Hart



*Het Gouden Hart – Kampen*

La résidence de soins **Het Gouden Hart**<sup>1</sup> est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site (un monument protégé datant de 1854) bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Kampen (35.000 habitants, Province d'Overijssel). L'immeuble, qui a abrité une caserne et puis une université, a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été réalisés par Schagen Groep et ont été achevés début avril 2017. L'immeuble comprend une résidence de soins pouvant accueillir 26 résidents et un hôtel de soins (destiné aux courts séjours et séjours de revalidation) d'une capacité de 11 résidents.

<sup>1</sup> Située Koornmarkt 1 à 8261 JX Kampen (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Description du site Huize Dennehof



*Huize Dennehof – Driebergen*

La résidence de soins **Huize Dennehof**<sup>2</sup> est située à Driebergen-Rijsenburg (18.500 habitants, Province d'Utrecht), à environ 15 km de la ville d'Utrecht. Le site bénéficie d'une excellente localisation à côté d'un grand parc. Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins peut accueillir 9 résidents.

---

<sup>2</sup> Située Diedrichlaan 21 à 3971 PA Driebergen-Rijsenburg (Pays-Bas).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Description des transactions**

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis le 4 avril 2017 la propriété des sites Het Gouden Hart et Huize Dennehof. La valeur conventionnelle<sup>3</sup> des sites s'élève respectivement à environ 7 millions € et environ 1 million €.

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

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

Les deux résidences de soins sont exploitées par Het Gouden Hart BV, un exploitant néerlandais présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2005.

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

Les contrats de location conclus pour ces deux sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 7 %.

---

<sup>3</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 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2. Mise en exploitation d'une maison de repos en Belgique après travaux d'extension

Aedifica annonce la mise en exploitation de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province de Limbourg, Belgique), après travaux d'extension<sup>4</sup>.



*Extension Prinsenhof – Koersel*

Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 91 unités.

La maison de repos Prinsenhof bénéficie d'une bonne localisation dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Koersel, une entité de Beringen (45.000 habitants). Le site a été acquis en 2015<sup>5</sup> et est donné en location à WZC Prinsenhof ASBL (un acteur local de qualité dans le monde des soins aux seniors) sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève depuis le 31 mars 2017 à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 6 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 4 millions € pour les travaux d'extension).

<sup>4</sup> Située Heerbaan 375 à 3582 Koersel (Beringen, Belgique).

<sup>5</sup> Voir communiqué de presse du 17 décembre 2015.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 3. Mise en exploitation d'une maison de repos en Belgique après travaux d'extension

Aedifica annonce la mise en exploitation de la maison de repos Op Haanven<sup>6</sup> à Veerle-Laakdal (Province d'Anvers, Belgique), après la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension.



*Extension Op Haanven – Veerle-Laakdal*

Les travaux ont consisté en la rénovation d'un immeuble et la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 111 unités.

La maison de repos Op Haanven est située dans le centre de Veerle-Laakdal, (16.000 habitants). Le site a été acquis en 2008<sup>7</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 6 %. La valeur conventionnelle du site après la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension s'élève désormais à environ 11 millions €.

<sup>6</sup> Située Oude Geelsebaan 33 à 2431 Veerle-Laakdal (Belgique).

<sup>7</sup> Voir communiqué de presse du 3 juin 2008.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 4 avril 2017 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Aedifica réalise ainsi de nouveaux investissements importants dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 219 millions €<sup>8</sup> clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous<sup>9</sup> :

(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 <sup>1</sup>	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche <sup>1</sup>	Belgique	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof <sup>1</sup>	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven <sup>1</sup>	Belgique	2	-	-	2
<b>Total au 4 avril 2017</b>		<b>25</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>33</b>

<sup>1</sup> Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

<sup>8</sup> Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

<sup>9</sup> 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 4 avril 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 était de 1,3 milliards € au 31 mars 2017.**

**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)

