

Le 29 octobre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

**Acquisition et rénovation d'un site d'immobilier de santé
en Allemagne**

Extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni

- **Acquisition et rénovation d'un site d'immobilier de santé à Kassel (Land de Hesse)**
 - Investissement total : environ 20 millions €
 - Capacité : 144 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 5,5 %
 - Exploitant : Cosiq

- **Extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni**
 - Investissement total : environ 12 millions €
 - Capacité supplémentaire : 98 unités
 - Exploitants : Burlington Care et Maria Mallaband Care Group

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne avec l'acquisition d'un site d'immobilier de santé en exploitation à Kassel. L'immeuble sera rénové en profondeur en un établissement moderne d'habitation et de soins pour 144 seniors. Par ailleurs, Aedifica a conclu des accords pour l'extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni de près de 100 nouvelles unités. D'autres investissements suivront. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 29 octobre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

1. Acquisition et rénovation d'un site d'immobilier de santé à Kassel

Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition d'un site d'immobilier de santé à Kassel, qui fera l'objet d'une rénovation complète.



Wohnstift am Weinberg – Kassel

Description du site

Wohnstift am Weinberg¹ est situé dans un quartier résidentiel au centre de Kassel (200.000 habitants, Land de Hesse). L'immeuble actuel a fait l'objet d'une transformation en un établissement moderne d'habitation et de soins pour seniors en 2001. Le site a une capacité de 144 unités (dont 47 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 97 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande) et comprend également un centre de jour pour seniors. Au cours des trois prochaines années, l'immeuble fera l'objet d'une rénovation complète. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux.

¹ Située Am Weinberg 39 à 34117 Kassel (Allemagne).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 29 octobre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Description de la transaction

L'accord pour l'acquisition de ce site d'immobilier de santé par Aedifica SA a été signé le 29 octobre 2019 devant le notaire et est soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne qui devraient en principe être levées au cours des prochains mois. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance du site seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle du site actuel s'élève à environ 10 millions €. Aedifica prévoit un budget d'environ 10 millions € pour la rénovation. L'investissement total² d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 20 millions €.

Description de l'exploitant et du contrat de location

Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. Cosiq s'occupe déjà de l'exploitation de neuf sites d'immobilier de santé, dont deux sites appartenant à Aedifica³.

Un nouveau contrat de location a été conclu pour ce site. Il prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 30 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 5,5%.

² La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

³ Voir communiqués de presse du 11 septembre 2017 et 3 mai 2018.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 29 octobre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

2. Extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni

Aedifica a conclu des accords avec Burlington Care et Maria Mallaband Care Group pour l'extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni pour un montant total d'environ 12 millions €. A la suite de ces travaux d'extension, les loyers des sites seront augmentés.

Aedifica s'est engagée à financer les travaux d'extension de cinq maisons de repos exploitées par Burlington Care. Un total de 56 nouvelles unités sera ajouté à Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southlands et The Elms & Oakwood.

En outre, Aedifica s'est également engagée à financer les travaux d'extension de quatre maisons de repos exploitées par Maria Mallaband Care Group. Un total de 42 nouvelles unités et des espaces communs plus spacieux seront ajoutés à Blenheim, Coplands, Eltandia Hall et Heritage.

Les travaux s'achèveront en principe au cours de l'année 2020. Le rendement locatif brut total de ces extensions s'élèvera à environ 7 %.

3. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2019

Le 7 mai 2019, Aedifica a réalisé une augmentation de capital de 418 millions €, la plus importante jamais réalisée dans le secteur des SIR belges. Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe après l'augmentation de capital⁴.

(en millions €)		Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
DE	SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL	Huize Eresloo ²	5	-	5
DE	Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
DE	Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE	Bremdael	7	-	7
NL	Meldestraat	3	-	3
UK	King's Manor ²	10	-	10
NL	Villa Nova ²	3	-	3
NL	Rumah Saya	10	-	10
NL	Residentie La Tour et Villa Casimir	4	8	12
DE	Haus Steinbachhof et Seniorenhaus Wiederitzsch ²	22	-	22
DE	Hartha et Zur alten Linde ²	18	-	18
NL	Vinea Domini	1	3	4
DE	Seniorenquartier Schwerin ²	11	-	11
DE	Seniorenhaus Lessingstrasse	-	7	7
NL	NNCZ-portefeuille à Hoogeveen	44	-	44
DE	Haus Wellengrund	-	10	10
DE	Wohnstift am Weinberg	-	20	20
UK	Extension de 9 maisons de repos	-	12	12
Total au 29 octobre 2019		161	126	287

¹ Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

² Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

⁴ 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 29 octobre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 260 immeubles en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, d'une valeur de plus de 2,3 milliards €.

Elle est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était d'environ 2,6 milliards € au 28 octobre 2019.

Aedifica fait partie des indices EPRA et Stoxx Europe 600.

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

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 73
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu

