COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 12 novembre 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 de deux maisons de repos en exploitation et d'un site d'immobilier de santé à construire en Allemagne

- **Accord pour l'acquisition de deux maisons de repos en exploitation et d'un site d'immobilier de santé en Allemagne**
    - **Investissement total : environ 35 millions €**
    - **Capacité : 234 unités**
    - **Rendement brut initial : environ 5 %**
    - **Exploitants : Sonnenhaus Saterland, Die Johanniter et Specht Gruppe**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : *« Aedifica a le plaisir de poursuivre l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne grâce à l'acquisition de deux maisons de repos en exploitation et d'un site d'immobilier de santé à construire. Après l'achèvement des travaux de construction en 2021, les trois immeubles pourront accueillir plus de 230 seniors nécessitant une assistance permanente. D'autres investissements suivront. »*

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 12 novembre 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition de deux maisons de repos en exploitation et d'un site d'immobilier de santé à construire en Allemagne.



Quartier am Rathausmarkt (dessin) – Bremervörde

Description des sites

Sonnenhaus Ramsloh est située dans un quartier résidentiel de Saterland-Ramsloh (13.000 habitants, Land de Basse-Saxe), à environ 80 km de Brême. La maison de repos pour seniors nécessitant une assistance permanente a été construite en 2006 et a une capacité de 80 unités.

Johanniter-Haus Lüdenscheid est située dans un quartier résidentiel de Lüdenscheid (73.000 habitants, Land de Rhénanie du Nord-Westphalie), à environ 60 km de Düsseldorf. La maison de repos pour seniors nécessitant une assistance permanente a été construite en 2007 et a une capacité de 74 unités.

Quartier am Rathausmarkt sera située sur la Grand Place dans le centre de Bremervörde (20.000 habitants, Land de Basse-Saxe), à environ 65 km d'Hambourg. A l'issue des travaux de construction, le site d'immobilier de santé aura une capacité de 80 unités, dont 71 unités seront destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 9 unités seront destinées aux seniors autonomes souhaitant des services sur demande. En outre, au rez-de-chaussée, le bâtiment comprendra également un supermarché biologique d'environ 600 m², ainsi que d'autres espaces commerciaux et un cabinet dentaire. Les travaux de construction ont déjà commencé et devraient être achevés au cours du troisième trimestre 2021.

Nom	Localisation	Année de construction	Capacité (unités)	Exploitant
Sonnenhaus Ramsloh	Bürgermeister-Eilers-Strasse 1 à 26683 Saterland-Ramsloh	2006	80	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Hagedornskamp 11-15 à 58507 Lüdenscheid	2007	74	Die Johanniter
Quartier am Rathausmarkt	Rathausmarkt 2 à 27432 Bremervörde	Q3 2021	80	Specht Gruppe
Total			**234**	



Johanniter-Haus Lüdenscheid – Lüdenscheid

Description de la transaction

Aedifica va acquérir les trois sites via la prise de contrôle de la société immobilière Projektgesellschaft Specht Gruppe Bremervörde GmbH. L'accord pour l'acquisition des actions de cette société a été signé devant notaire le 12 novembre 2019 et est soumis aux conditions, principalement administratives, 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 Aedifica acquerra automatiquement la propriété et la jouissance du site. Le 12 novembre 2019, Aedifica a également conclu un accord avec une société du Specht Gruppe pour la construction du site immobilier de santé pour un budget fixe.

La valeur conventionnelle[1] totale des trois sites s'élève à environ 35 millions €, dont environ 18 millions € pour les deux maisons de repos en exploitation et environ 17 millions € pour le site d'immobilier de santé à construire (environ 1 million € pour le terrain et environ 16 millions € pour les travaux de construction).

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



Sonnenhaus Ramsloh – Ramsloh

Description des exploitants et des contrats de location

Sonnenhaus Ramsloh est exploitée par Sonnenhaus Saterland, un acteur privé local disposant d'une large expérience dans le domaine des soins aux seniors. Le contrat de location à long terme double net non résiliable en place a une durée résiduelle de 9 ans.

Johanniter-Haus Lüdenscheid est exploitée par Die Johanniter, une organisation à but non lucratif allemande qui exploite plus de 100 établissements de santé à travers l'Allemagne. Outre les maisons de repos et les centres de jour pour seniors, l'organisation gère également des hôpitaux et des cliniques de rééducation. Die Johanniter emploie environ 22.000 personnes. Le contrat de location à long terme double net non résiliable en place a une durée résiduelle de 13 ans.

Specht Gruppe garantit que la Sonnenhaus Ramsloh et Die Johanniter-Haus Lüdenscheid seront louées pour les 30 prochaines années et s'engage à continuer l'exploitation des deux bâtiments si les exploitants actuels ne renouvelaient pas leur bail.

Quartier am Rathausmarkt sera exploité par Specht Gruppe, un acteur privé allemand du secteur de la santé. Specht Gruppe a plus de trente ans d'expérience dans le développement, la construction et l'exploitation d'établissements de santé pour seniors. Aedifica a déjà travaillé avec Specht Gruppe pour l'acquisition de plusieurs maisons de repos et a également annoncé un accord de coopération avec le groupe pour la construction de 17 campus de soins[2], dont deux ont déjà été livrés entre-temps. Un nouveau contrat de location à long terme double net non résiliable de 30 ans a été signé pour ce site.

Aedifica se réjouit de ces nouvelles collaborations avec des acteurs privés et à but non lucratif de qualité du secteur de la santé en Allemagne.

Le rendement locatif brut initial total s'élève à environ 5 %.

[2] Voir communiqués de presse du 17 août 2017 et 5 juin 2018.

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 capital[3].

(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	3	7	10
DE	Wohnstift am Weinberg	-	20	20
UK	Extension de 9 maisons de repos	-	12	12
DE	BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
DE	Sonnenhaus Ramsloh, Johanniter-Haus Lüdenscheid et Quartier am Rathausmarkt	-	35	35
Total au 12 novembre 2019		**164**	**164**	**328**

[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.

[3] 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 12 novembre 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 €.

Début novembre, le Groupe a émis une offre publique d'achat sur les actions de Hoivatilat, l'investisseur en immobilier de santé finlandais, avec lequel Aedifica entend entrer sur le marché nord-européen.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était d'environ 2,7 milliards € au 12 novembre 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