

Le 9 juillet 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, division francophone)

(la « **Société** »)

Acquisition de trois sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas

Réception de deux projets de développement au Royaume-Uni et aux Pays-Bas

Conditions remplies pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne

- **Acquisition d'une maison de repos à Apeldoorn (Pays-Bas)**
 - Valeur conventionnelle : environ 10 millions €
 - Capacité : 70 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 6 %

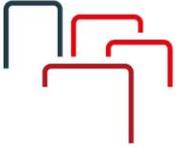
- **Acquisition et transformation de deux sites d'immobilier de santé à Roermond (Pays-Bas)**
 - Investissement total : environ 12 millions €
 - Capacité totale : 50 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 6 %

- **Réception d'une maison de repos à Ottery St Mary (Royaume-Uni)**
 - Investissement total : environ 10 millions €
 - Capacité : 66 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 7 %

- **Réception d'une résidence de soins à Leusden (Pays-Bas)**
 - Investissement total : environ 4 millions €
 - Capacité : 21 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 6 %

- **Conditions remplies pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne**
 - Investissement total : environ 40 millions €
 - Capacité totale : 475 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 6 %

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé aux Pays-Bas grâce à l'acquisition de trois sites pour un montant d'environ 22 millions €. Il s'agit d'une maison de repos à Apeldoorn qui est déjà en exploitation et de deux immeubles à Roermond qui seront entièrement transformés en établissements modernes d'habitation et de soins au cours de l'année 2020. En outre, le portefeuille du Groupe a aussi été élargi grâce à la réception de deux projets de développement au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, et à la levée des conditions pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne. D'autres investissements suivront. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

1. Acquisition d'une maison de repos à Apeldoorn

Aedifica a acquis une maison de repos à Apeldoorn.



Rumah Saya – Apeldoorn

Description du site

La maison de repos **Rumah Saya**¹ est située dans un quartier résidentiel d'Ugchelen faisant partie de la ville d'Apeldoorn (163.000 habitants, Province de Gueldre, Pays-Bas). La maison de repos est composée de deux immeubles interconnectés qui ont été construits en 1997 et 2011. Ce site accueille 70 seniors nécessitant une assistance permanente.

Description de la transaction

Aedifica Nederland 2 BV (une filiale néerlandaise d'Aedifica SA) a acquis le 9 juillet 2019 la propriété du site. La valeur conventionnelle² s'élève à environ 10 millions €.

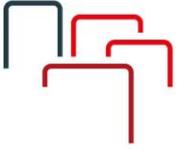
Description de l'exploitant et du contrat de location

Le site est exploité par Stichting Nusantara Zorg, une organisation néerlandaise caritative bénéficiant de plus de cinquante ans d'expérience dans le secteur des soins aux seniors. Stichting Nusantara Zorg exploite trois établissements d'habitation et de soins et offre également des soins à domicile. Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur néerlandais de qualité du secteur des soins de santé.

Un nouveau contrat de location à long terme triple net non résiliable de 15 ans a été conclu pour ce site. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

¹ Située Klein Hattem 34 à 7339 HJ Ugchelen (Pays-Bas).

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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

2. Acquisition et transformation de deux sites d'immobilier de santé à Roermond

Aedifica a acquis deux sites à Roermond qui feront l'objet d'une transformation complète en établissements modernes d'habitation et de soins.



Residentie La Tour – Roermond

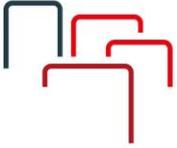
Description des sites

Residentie La Tour³ est situé dans le centre de Roermond (58.000 habitants, Province de Limbourg, Pays-Bas). Ce site est un ancien immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins de 30 appartements destinés aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les travaux débuteront prochainement et seront en principe achevés au cours de l'année 2020.

Villa Casimir⁴ est également située dans le centre de Roermond, à 100 mètres de Residentie La Tour. Cet ancien immeuble de bureaux historique fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins pour 20 seniors nécessitant une assistance permanente. Les travaux débuteront prochainement et seront en principe achevés au cours de l'année 2020.

³ Située Wilhelminasingel 5 A-H à 6041 CH Roermond (Pays-Bas).

⁴ Située Venloseweg 1 à 6041 BS Roermond (Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET



Villa Casimir⁵ – Roermond

Description de la transaction

Aedifica Nederland 2 BV (une filiale néerlandaise d'Aedifica SA) a acquis le 9 juillet 2019 la propriété des deux immeubles existants. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €. Aedifica prévoit un budget d'environ 8 millions € pour la réalisation et la livraison clé en main des deux projets de construction. L'investissement total⁶ d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 12 millions €.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les sites seront exploités par des entités du groupe Ontzorgd Wonen⁷. Le groupe Ontzorgd Wonen est un acteur privé néerlandais dans le secteur des soins aux seniors qui gère environ 20 sites sous différentes enseignes. Residentie La Tour sera exploité sous l'enseigne Ontzorgd Wonen Nederland. Villa Casimir sera exploitée sous l'enseigne Vandaegh Nederland. Le groupe exploite déjà six sites appartenant à Aedifica et en exploitera encore un autre qui est actuellement en construction⁸.

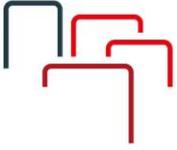
De nouveaux contrats de location à long terme triple net non résiliable de 20 ans ont été conclus pour les deux sites. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 6 %.

⁵ © Har Puts

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 Ontzorgd Wonen Groep est le nouveau nom de Blueprint Group.

⁸ Voir communiqués de presse du 7 juin 2018, 19 juillet 2018, 5 octobre 2018 et 13 décembre 2018.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

3. Réception d'une maison de repos à Ottery St Mary



King's Manor – Ottery St Mary

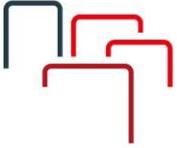
Le 4 juin 2019, la maison de repos **King's Manor** à Ottery St Mary (16.000 habitants, région d'Angleterre du Sud-Ouest, Royaume-Uni) a été réceptionnée. Ce nouvel établissement d'habitation et de soins est destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente et a une capacité de 66 unités. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 10 millions €. Le contrat de location conclu pour ce site avec Maria Mallaband Care Group prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

4. Réception d'une résidence de soins à Leusden



Villa Nova – Leusden

Le 24 juin 2019, la résidence de soins **Villa Nova** à Leusden (30.000 habitants, Province d'Utrecht, Pays-Bas) a été réceptionnée. Ce nouvel établissement d'habitation et de soins est destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente et a une capacité de 21 unités. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 4 millions €. Le contrat de location conclu pour ce site avec Stepping Stones, faisant partie du groupe Korian, prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

5. Conditions remplies pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne



Haus Steinbachhof – Chemnitz



Seniorenhaus Wiederitzsch – Leipzig



Seniorenwohnpark Hartha – Tharandt



Zur alten Linde – Rabenau

Nom	Localisation	Nombre total d'unités	Exploitant
Haus Steinbachhof	Chemnitz	151	Korian
Seniorenhaus Wiederitzsch	Leipzig	63	Convivo
Seniorenwohnpark Hartha	Tharandt	179	EMVIA Living
Seniorenpflegezentrum Zur alte Linde	Rabenau	82	EMVIA Living
Total		475	

Les acquisitions annoncées précédemment⁹ de quatre sites d'immobilier de santé dans le Land de Saxe en Allemagne ont été finalisées, après que les conditions habituelles aient été remplies. Il s'agit de **Haus Steinbachhof** à Chemnitz, **Seniorenhaus Wiederitzsch** à Leipzig, **Seniorenwohnpark Hartha** à Tharandt et **Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde** à Rabenau. La valeur conventionnelle des quatre sites s'élève au total à environ 40 millions €. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

⁹ Voir communiqués de presse du 12 décembre 2018 et du 26 février 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

6. 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 capital¹⁰.

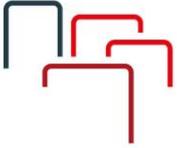
(en millions €)	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
DE SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL Huize Eresloo ²	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
DE Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE Bremdael	7	-	7
NL Meldestraat	3	-	3
UK King's Manor ²	10	-	10
NL Villa 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
Total au 9 juillet 2019	105	74	179

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.

¹⁰ 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 9 juillet 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

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 250 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 2,2 milliards € au 9 juillet 2019.

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

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

