

Le 5 juin 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social : Rue Belliard 40 (7^{ème} étage), 1040 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne

- **Extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe, avec la construction d'immeubles à appartements et de maisons pour seniors répartis sur 8 sites en Allemagne, d'une capacité totale d'environ 220 unités**
 - **Valeur conventionnelle : environ 44 millions €**
 - **Rendement locatif brut : environ 5,0 %**
 - **Locataire : Residenz Management Gesellschaft (Specht Gruppe)**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Aedifica a le plaisir d'annoncer l'extension de son actuel accord de coopération avec Specht Gruppe, avec un accord pour la construction d'environ 220 appartements et maisons pour seniors en Allemagne. Ces appartements et maisons seront intégrés dans un concept de « campus » parmi les huit des dix-sept sites pour lesquels Aedifica a annoncé une coopération avec Specht Gruppe l'été dernier. Les unités résidentielles seront destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande dans le segment moyen à haut de gamme du marché. Cet accord permet à Aedifica d'étendre à nouveau considérablement son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne.* »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe. Cette extension concerne la construction d'immeubles à appartements et maisons pour seniors sur les 8 des 17 sites en Allemagne pour lesquels Aedifica a annoncé une coopération avec Specht Gruppe l'été dernier.



Projet (dessin) en Schleswig-Holstein : maison de repos et appartements pour seniors

Description des sites

Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors à construire seront situées au nord de l'Allemagne (Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Schleswig-Holstein), en ville ou en dehors, à côté des maisons de repos pour lesquelles la construction a été annoncée l'année dernière¹. Les unités résidentielles seront destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande dans le segment moyen à haut de gamme du marché. Elles seront intégrées dans des campus qui abritent aussi d'autres fonctions, comme une maison de repos destinée aux seniors nécessitant une assistance permanente, un centre de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie². Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors situés sur les huit sites auront une capacité totale d'environ 220 unités.

Après l'extension de l'accord de coopération, la capacité totale de l'ensemble du portefeuille qu'Aedifica développe avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 1.800 unités.

¹ Voir communiqué de presse du 17 août 2017.

² Aedifica sera propriétaire de tous les immeubles situés sur ces campus.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

La transaction sera réalisée dans les prochains mois par l'acquisition par Aedifica des terrains via la prise de contrôle de sociétés du groupe Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme requis). La construction des immeubles débutera après chaque prise de contrôle. Un accord sera dès lors conclu avec Residenz Baugesellschaft (une entité de Specht Gruppe) qui réalisera la construction de ces nouveaux immeubles pour un budget fixe. En supposant l'obtention de tous les permis d'urbanisme, l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 44 millions €.

Après cette transaction, le montant total de l'investissement d'Aedifica dans l'ensemble du portefeuille des campus qu'elle développe avec Specht Gruppe s'élèvera à terme à environ 245 millions €. L'achèvement des premiers immeubles est prévu pour le premier semestre de 2019.

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

Description du locataire et des contrats de location

Tous les sites seront loués par Residenz Management GmbH, une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants professionnels.

Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts des appartements et maisons pour seniors s'élèveront à environ 5,0 %.

Le rendement locatif brut de l'ensemble du portefeuille développé avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 5,5 %.

Specht Gruppe

Specht Gruppe dispose de près de trente ans d'expérience en Allemagne dans le domaine du développement, de la construction et de l'exploitation de sites d'immobilier de santé destiné aux seniors. Depuis 1988, le groupe a en effet réalisé plus de 100 sites d'immobilier de santé dans presque tous les Länder allemands. Specht Gruppe exploite par ailleurs un centre de réhabilitation à Brême, un des plus importants centres de services à domicile privés du nord du pays et quatre centres de jour pour seniors. Il assure également l'exploitation et la gestion de plus de 500 logements pour seniors. En 2010, le fondateur et associé-gérant du groupe, monsieur Rolf Specht, a été désigné entrepreneur de l'année du Land de Brême.

Aedifica a déjà coopéré à plusieurs reprises avec Specht Gruppe, notamment pour l'acquisition de onze maisons de repos³ et la conclusion d'un accord de coopération annoncé en août 2017 pour la construction de dix-sept maisons de repos⁴.

³ Voir communiqués de presse du 3 novembre 2014 et du 8 décembre 2017.

⁴ Voir communiqué de presse du 17 août 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mars 2017

Aedifica réalise ainsi un nouvel investissement dans le secteur de l'immobilier de santé après l'augmentation de capital de 219 millions €⁵ clôturée avec succès le 28 mars 2017. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous⁶ :

(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
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven ¹	Belgique	2	-	-	2
LTS	Pays-Bas	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	6	-	-	6
Résidence Blaret	Belgique	21	-	-	21
Oeverlanden	Pays-Bas	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Allemagne	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Allemagne	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Pays-Bas	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Pays-Bas	-	-	40	40
Specht Gruppe (maisons de repos)	Allemagne	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Pays-Bas	8	-	-	8
Villa Temporis (phase II) ¹	Belgique	2	-	-	2
Molenenk ¹	Pays-Bas	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	Belgique	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Allemagne	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Pays-Bas	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Pays-Bas	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Pays-Bas	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Pays-Bas	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Allemagne	28	-	-	28
De Merenhoef	Pays-Bas	2	-	7	9
Huize Roosdael	Pays-Bas	1	-	5	6
Leusden	Pays-Bas	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Pays-Bas	1	-	-	1
Haus Zur Alten Berufsschule	Allemagne	9	-	-	9
September Nijverdal	Pays-Bas	1	-	3	4
Huize Groot Waardijn	Pays-Bas	1	-	5	6
Huize Eresloo	Pays-Bas	1	-	5	6
Park Residenz	Allemagne	-	11	-	11
Pflegeteam Odenwald	Allemagne	3	-	-	3
Azurit (portefeuille)	Allemagne	-	39	-	39
Specht Gruppe (appartements pour seniors)	Allemagne	-	-	44	44
Total au 5 juin 2018		190	50	349	588

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

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

⁵ Voir communiqué de presse du 28 mars 2017.

⁶ 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 5 juin 2018 – 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 d'environ 1,7 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 1,5 milliard € au 31 mai 2018.

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

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Charles-Antoine Van Aelst
Chief Investment Officer

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 626 07 74
c-a.vanaelst@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Martina Carlsson
Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 627 08 93
martina.carlsson@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Aline Etienne
Leiter Investment Deutschland

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 627 10 64
aline.etienne@aedifica.eu
www.aedifica.eu

