

Le 23 mai 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 »)

**Deuxième phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe :
construction de quatre campus de soins en Allemagne**

Réception d'une résidence de soins aux Pays-Bas

- **Exécution de la deuxième phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe :
construction de quatre campus de soins en Allemagne**
 - Investissement total : environ 72 millions €
 - Capacité totale : environ 440 unités
 - Rendement locatif brut initial : plus de 5 %
 - Exploitant : EMVIA LIVING

- **Réception d'une résidence de soins à Eersel (Pays-Bas)**
 - Investissement total : environ 6 millions €
 - Capacité : 26 unités
 - Rendement locatif brut initial : environ 6,5 %
 - Exploitant : Compartijn

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Peu de temps après la conclusion de son augmentation de capital, Aedifica a le plaisir de poursuivre l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en Allemagne grâce à l'exécution de la deuxième phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe. Aedifica a acquis les terrains sur lesquels quatre campus de soins intégrant des fonctions de soins complémentaires seront construits. Les sites seront en principe achevés au cours du deuxième et troisième trimestre 2020. De plus, Aedifica a également continué l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé situé aux Pays-Bas avec l'achèvement d'une résidence de soins à Eersel. En 2019, Aedifica a déjà réalisé huit projets pour un montant total de 45 millions €. D'autres investissements suivront. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 23 mai 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

1. Exécution de la deuxième phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe

Le 20 mai 2019, Aedifica a acquis quatre terrains supplémentaires des dix-sept campus de soins annoncés qui font l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe¹.



Wolfsburg (Basse-Saxe)

Description des sites

Les campus de soins seront situés à **Wolfsburg**, à **Heiligenhafen**, à **Espelkamp** et à **Beverstedt** et seront destinés tant aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim »), qu'aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande, à la seule exception du site à Beverstedt (voir tableau ci-dessous). De plus, ces campus abriteront aussi d'autres fonctions, comme des centres de jour pour seniors et une crèche. Les sites auront une capacité totale de 440 unités. Les travaux de construction ont déjà débuté et seront en principe achevés au cours du deuxième et troisième trimestre 2020.

Localisation	Land	Terrain (en millions €)	Développement (en millions €)	Unités de maison de repos	Appartements pour seniors	Extra
Wolfsburg	Basse-Saxe	3	28	86	55	Crèche Centre de jour
Heiligenhafen	Schleswig-Holstein	1	13	81	23	-
Espelkamp	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	1,5	15	80	35	Centre de jour
Beverstedt	Basse-Saxe	0,5	10	80	-	Centre de jour
Total		6	66	327	113	

¹ Voir communiqués de presse du 17 août 2017 et du 5 juin 2018.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 23 mai 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Description de la transaction

Le 20 mai 2019, Aedifica a acquis quatre terrains supplémentaires des dix-sept campus de soins annoncés dans l'accord de coopération avec Specht Gruppe, via la prise de contrôle de la société Specht Gruppe Zwei GmbH. A la même date, Aedifica a également conclu des accords avec Residenz Baugesellschaft, l'entité de Specht Gruppe qui réalisera la construction de ces quatre campus de soins pour un montant fixe.

La valeur conventionnelle totale des terrains s'élève à environ 6 millions €. Aedifica prévoit un budget d'environ 66 millions € pour les travaux sur les quatre sites. L'investissement total² d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 72 millions €.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Après l'achèvement des travaux de construction, les campus de soins seront exploités par le groupe EMVIA LIVING, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. Le groupe, qui compte environ 3.200 collaborateurs, gère actuellement plus de 5.500 unités réparties sur 46 sites. EMVIA LIVING s'occupe déjà de l'exploitation de quatre sites appartenant à Aedifica et sera également le futur exploitant des autres campus de soins qu'Aedifica construit avec Specht Gruppe.

Les campus de soins 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 initiaux s'élèveront à environ 5,5 % pour les unités de maison de repos et à environ 5 % pour les appartements pour seniors.

Specht Gruppe

Specht Gruppe dispose de plus 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.

Aedifica a déjà coopéré à plusieurs reprises avec Specht Gruppe, notamment pour l'acquisition de onze maisons de repos³. En 2017, Aedifica a conclu un accord de coopération avec le groupe pour la construction de dix-sept campus de soins d'une capacité totale d'environ 1.800 unités pour un montant total d'environ 245 millions €. Le 31 mars 2019⁴, le premier campus de soins de cet accord a été réceptionné à Lübbecke (Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Le deuxième et troisième campus de soins seront achevés à **Kaltenkirchen** et à **Schwerin** dans le courant de l'année.

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 3 novembre 2014 et du 8 décembre 2017.

⁴ Voir déclaration intermédiaire du 3^{ème} trimestre 2018/2019, publiée le 15 mai 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 23 mai 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

2. Réception d'une résidence de soins aux Pays-Bas



Huize Eresloo – Eersel

Le 16 mai 2019, la résidence de soins **Huize Eresloo** à Eersel (Province du Brabant-Septentrional) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins est destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente et a une capacité de 26 unités. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 6 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 5 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu avec le groupe Compartijn prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.

Réceptions depuis le début de 2019

Depuis le début de l'année 2019, déjà huit projets de développement ont été réceptionnés pour un montant total d'environ 45 millions €. Toutes ces réceptions sont présentées dans le tableau ci-dessous⁵.

Projets et rénovations (en millions €)	Investissements réalisés	Date	Commentaires
NL Huize Roosdael	5	1/02/2019	Construction d'une résidence de soins
BE Vinkenbosch	2	8/02/2019	Rénovation d'une maison de repos
NL Huize Groot Waardijn	5	12/03/2019	Construction d'une résidence de soins
NL Huize De Compagnie	7	25/03/2019	Construction d'une résidence de soins
DE Seniorenquartier Lübbecke	9	31/03/2019	Construction d'un campus de soins
NL Martha Flora Rotterdam	6	16/04/2019	Construction d'une résidence de soins
BE Plantijn	4	23/04/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL Huize Eresloo	5	16/05/2019	Construction d'une résidence de soins
Total au 23 mai 2019	45		

⁵ 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 23 mai 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

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 capital⁶.

(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
Total au 23 mai 2019	22	66	88

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.

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 23 mai 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 2,0 milliards € au 23 mai 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

