

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 novembre 2014 – après la clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Communiqué de presse

Acquisition sous conditions suspensives d'un portefeuille de huit maisons de repos en Allemagne

- 8 maisons de repos en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et en Basse-Saxe, totalisant 642 lits
- Rendement locatif brut initial : environ 7 %
- Locataire : Residenz-Gruppe Bremen
- Après levée des conditions suspensives, le portefeuille d'Aedifica comptera 13 maisons de repos en Allemagne
- La valeur totale du portefeuille allemand dépassera le cap de 100 million €

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Nous nous réjouissons de franchir bientôt une nouvelle étape importante dans le développement de notre portefeuille allemand, en y ajoutant 8 maisons de repos. Il s'agit de constructions de qualité, récentes, pour lesquelles des contrats à long terme de 25 ans ont été conclus. Investir dans des maisons de repos allemandes constitue une étape logique pour Aedifica dans sa recherche de diversification au sein de son principal segment stratégique, le logement des seniors. L'Allemagne offre d'importantes opportunités d'investissement dans ce segment : c'est le plus grand marché européen, où le vieillissement de la population est encore plus important qu'en Belgique. La croissance et la consolidation des opérateurs dans le monde des soins y sont encore en plein développement, et, comme dans tous les pays d'Europe occidentale, l'importance du financement de l'infrastructure immobilière dans le secteur des soins y augmentera inévitablement. »

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 3 novembre 2014 – après la clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la signature d'une convention concernant l'acquisition de 3 sociétés luxembourgeoises, propriétaires de 8 maisons de repos situées en Allemagne. Cette convention est soumise à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées avant fin 2014. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et les sociétés seront automatiquement acquises.

Description des immeubles

Toutes les maisons de repos sont situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (7 maisons de repos) et en Basse-Saxe (1 maison de repos). La Rhénanie-du-Nord-Westphalie, qui héberge 22 % de la population allemande, est le Land le plus peuplé d'Allemagne et représente 22 % de son PIB. La Basse-Saxe le quatrième Land en termes de population, hébergeant 10 % de la population, et représentant 9 % du PIB allemand. Les maisons de repos sont situées dans de petites villes comptant en moyenne 20.000 habitants.

Toutes les maisons de repos sont des constructions récentes qui ont été érigées entre 2009 et 2011.

Les contrats de location conclus pour ces huit maisons de repos prendront la forme de baux à long terme non résiliables d'une durée de 25 ans. Il s'agira de baux de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Aedifica bénéficiera néanmoins d'une garantie triple net de 10 ans pour l'entretien des immeubles. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élèvera à environ 7 % pour une valeur conventionnelle¹ de plus de 60 millions €. Un loyer réduit est prévu pour la première année (« step rent »).

Description du locataire

Les 8 maisons de repos sont données en location à **Residenz-Gruppe Bremen**². Cet opérateur exploite 35 maisons de repos, d'appartements de résidence-services et d'hôpitaux en Allemagne. Residenz-Gruppe Bremen assure également la construction de divers projets immobiliers. Le siège du groupe est situé à Bremen.

Trois maisons de repos sont exploitées directement par Residenz-Gruppe Bremen via sa filiale Senioren Wohnpark Weser. Les cinq autres maisons de repos sont sous-louées par Residenz-Gruppe Bremen à d'autres exploitants locaux.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un autre acteur allemand de qualité dans le secteur des soins et du logement.

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

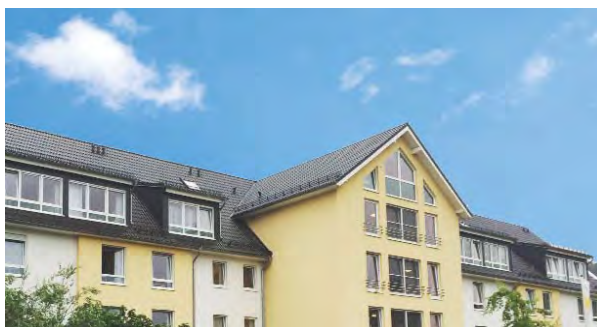
² <http://www.residenz-gruppe.de/>

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 3 novembre 2014 – après la clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



Rheinbach



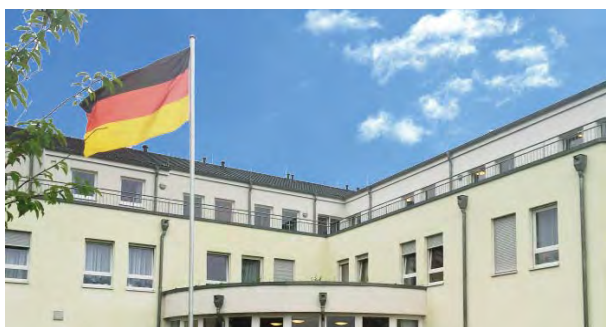
Wenden-Rothemühle



Kalletal



Kirchlengern



Kierspe



Enger



Olpe



Bad Harzburg

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 3 novembre 2014 – après la clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

L'opération sera réalisée via l'acquisition du contrôle de trois sociétés luxembourgeoises, propriétaires des immeubles.

Tableau récapitulatif

Localisation	Land	Nombre de lits	Opérateur	Locataire
Bad Harzburg	Basse-Saxe	130	Senioren Wohnpark Weser	Residenz-Gruppe Bremen
Enger	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	75	Senioren Wohnpark Weser	Residenz-Gruppe Bremen
Kalletal	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	68	Medeor Seniorenresidenz	Residenz-Gruppe Bremen
Kierspe	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	79	Seniorenresidenz Kierspe	Residenz-Gruppe Bremen
Kirchlengern	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	80	Senioren Wohnpark Weser	Residenz-Gruppe Bremen
Olpe-Rüblinghausen	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	50	Katholische Hospitalgesellschaft	Residenz-Gruppe Bremen
Rheinbach	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	80	Bonifatius Seniorenresidenz	Residenz-Gruppe Bremen
Wenden-Rothemühle	Rhénanie-du-Nord- Westphalie	80	Katholische Hospitalgesellschaft	Residenz-Gruppe Bremen
Total		642		

Portefeuille allemand

A la levée des conditions suspensives susmentionnées, le portefeuille allemand d'Aedifica comptera treize maisons de repos d'une capacité totale de 1.135 résidents situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Saxe, en Thuringe et en Basse-Saxe. Douze des treize maisons de repos sont des constructions récentes. La valeur conventionnelle de ce portefeuille sera de plus de 100 millions €.

Ces investissements en Allemagne s'inscrivent pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le segment du logement des seniors. Ils permettent une meilleure diversification des locataires et étendent le champ d'action de la sicafi dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen.

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

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 3 novembre 2014 – après la clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille de plus de 800 millions € autour des axes suivants :

- logement des seniors en Belgique et en Allemagne ;
- immeubles à appartements dans les principales villes belges.

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 548 millions € au 31 octobre 2014.

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
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control &
Communication
Manager

Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

