

## COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

11 décembre 2014 – après 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 »)

### Accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de 4 sites de logement des seniors en Belgique

- Accord de principe concernant 4 sites de logement des seniors existants ou à construire situés en Flandre et en Wallonie :
  - Halmolen dans la Province d'Anvers
  - Villa Temporis dans la Province du Limbourg
  - La Ferme Blanche dans la Province de Liège
  - Leopoldspark dans la Province du Limbourg
- Capacité totale attendue du portefeuille à terme : 483 unités (401 lits et 82 appartements de résidence-services)
- Valeur conventionnelle : environ 61 millions €
- Opérateur : Groupe Vulpia
- Première exécution de l'accord : acquisition de Halmolen pour une valeur conventionnelle d'environ 18 millions € au 11 décembre 2014

**Stefaan Gielens, CEO of Aedifica, commente :** « Aedifica est ravi de pouvoir annoncer cet accord de principe : une transaction de cette taille et de cette qualité n'est plus habituelle sur le marché belge actuel. Par ailleurs, elle nous permet de diversifier notre portefeuille non seulement au niveau des opérateurs, grâce à la collaboration avec un nouvel exploitant de qualité, mais aussi au niveau géographique par l'acquisition d'immeubles en Belgique, tant en Flandre qu'en Wallonie. Ceci démontre clairement que, pour un investisseur spécialisé comme Aedifica, il existe encore actuellement un potentiel d'investissement significatif sur le marché belge. »

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

11 décembre 2014 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer un accord de principe pour l'acquisition de 4 sites de logement des seniors existants ou à construire répartis dans trois provinces en belges.

L'accord porte sur les 4 sites suivants :

- Halmolen à Halle-Zoersel, Province d'Anvers (maison de repos et appartements de résidence-services en exploitation)
- Villa Temporis à Hasselt, Province du Limbourg (immeuble de résidence-services en exploitation et projet de construction d'une maison de repos)
- La Ferme Blanche à Remicourt, Province de Liège (maison de repos en exploitation et projet de rénovation et d'extension)
- Leopoldspark à Leopoldsburg, Province du Limbourg (projet de construction d'une maison de repos et d'appartements de résidence-services)

La valeur conventionnelle<sup>1</sup> du portefeuille après réalisation des projets s'élèvera à environ 61 millions €. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, il totalisera 241 unités résidentielles (181 lits et 60 appartements de résidence-services) et pourra à terme, après réalisation des projets, comporter 483 unités. Ces immeubles seront exploités par le groupe Vulpia (un des plus grands exploitants de maisons de repos en Belgique) sur base d'emphytoses triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net sera inférieur à 6 %.

La transaction sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

#### **Description des immeubles**

La maison de repos « **Halmolen** »<sup>2</sup> bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Halle-Zoersel, à une quinzaine de kilomètres d'Anvers. L'immeuble est une construction neuve réceptionnée en 2013/2014. Le site totalisera 120 lits agréés et 20 appartements de résidence-services.

L'immeuble de résidence-services « **Villa Temporis** »<sup>3</sup> bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Hasselt. Il date de 1993 et compte 40 appartements. Le site comprend aussi un terrain sur lequel un projet de construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 63 lits agréés est prévu. Par ailleurs, la rénovation des appartements de résidence-services existants est également prévue. Le permis d'urbanisme pour la construction de la nouvelle maison de repos a déjà été délivré et la réception provisoire des travaux est prévue pour 2016.

La maison de repos « **La Ferme Blanche** »<sup>4</sup> est située dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Pousset (dans la commune de Remicourt), à une vingtaine de kilomètres de Liège. Les immeubles présents sur le site datent de différentes périodes : une partie a été construite

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

<sup>2</sup> Située Halmolenweg 68 à 2980 Halle-Zoersel.

<sup>3</sup> Située Excelsiorlaan 6 à 3500 Hasselt.

<sup>4</sup> Située rue Modeste Rigo 10 à 4350 Remicourt.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

11 décembre 2014 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

après 2000 et une autre partie date du siècle dernier. Le site qui comprend actuellement 61 lits agréés fera l'objet d'une remise à niveau complète (partiellement par rénovation, et partiellement par démolition-reconstruction) ainsi que d'une extension (par la construction d'une nouvelle aile) pour porter sa capacité totale à 90 lits agréés. L'obtention du permis d'urbanisme est prévue pour fin 2014 et la réception provisoire des travaux pour 2017.

La maison de repos « **Leopoldspark** »<sup>5</sup> fait partie d'un projet de développement résidentiel et commercial au centre-ville de Leopoldsburg. Le site bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de la gare de Leopoldsburg. Le site totalisera 128 lits agréés et 22 appartements de résidence-services. Le permis d'urbanisme a déjà été délivré et les travaux sont en cours d'exécution. La réception provisoire des travaux est prévue pour 2016.



*Halmolen*<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Située Koningsstraat 39 à 3970 Leopoldsburg.

<sup>6</sup> Photo : © Bonsai Publicatiebureau sprl.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

11 décembre 2014 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

#### Exécution de l'accord de principe

Cet accord de principe s'est déjà partiellement concrétisé aujourd'hui par l'acquisition de la maison de repos Halmolen. L'exécution de l'accord de principe se déroulera en effet comme suit :

1. Acquisition de l'immeuble « **Halmolen** » réalisée aujourd'hui par la signature de l'acte d'achat de l'immeuble devant notaire. La valeur conventionnelle<sup>7</sup> du bien s'élève à environ 18 millions € (TVA incluse).
2. Acquisition (par Aedifica, avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société Villa Temporis SCRL, propriétaire de l'immeuble de résidence-services « **Villa Temporis** ».
3. Acquisition (par Aedifica, avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société Michri SA, propriétaire de l'immeuble de maison de repos « **La Ferme Blanche** ».
4. Acquisition (par Aedifica, avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société RL Invest SA, propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos « **Leopoldspark** ».

Les acquisitions faisant l'objet des points 2 et 3 ci-dessus seront en principe réalisées d'ici au 31 décembre 2014. L'acquisition mentionnée au point 4 sera réalisée par Aedifica après la réception provisoire des travaux de construction en 2016.

#### Description de l'exploitant

Les sites sont exploités par le groupe **Vulpia**. Vulpia<sup>8</sup> est présent dans l'ensemble de la Belgique et compte plus de 850 collaborateurs. Vulpia se classe parmi les plus grands opérateurs de maisons de repos en Belgique. Il gère environ 1.500 lits en maisons de repos, environ 170 appartements de résidence-services et possède un potentiel de 1.800 lits agréés supplémentaires. Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur belge de qualité dans le secteur des soins et du logement.

\*  
\* \* \*

Cet investissement en Belgique s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'Aedifica qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements intéressants.

<sup>7</sup> La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1<sup>er</sup> de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>8</sup> [www.vulpia.be](http://www.vulpia.be)

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

11 décembre 2014 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

#### Situation du portefeuille après l'opération annoncée ci-dessus

A la suite de l'acquisition de la maison de repos « Halmolen » mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 865 millions € (soit 889 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)<sup>9</sup>.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 143 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 428.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 56 sites de logement de seniors d'une capacité de 5.463 résidents ;
- 864 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) :

- 67 % logement des seniors ;
- 24 % immeubles à appartements ;
- 9 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) :

- 96 % en Belgique dont :
  - 49 % en Flandre ;
  - 34 % à Bruxelles ;
  - et 13 % en Wallonie.
- 4 % en Allemagne.

Le taux d'endettement consolidé est désormais de l'ordre de 49 %<sup>10</sup>.

Les effets attendus des acquisitions, encore sous conditions suspensives, ayant fait l'objet du communiqué de presse du 3 novembre 2014 concernant le portefeuille de 8 maisons de repos en Allemagne, ainsi que des acquisitions mentionnées dans ce communiqué de presse, mais qui n'ont pas encore été réalisées, ne sont pas inclus dans la situation ci-dessus.

<sup>9</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2014, de la valeur conventionnelle des biens et terrains acquis le 4 décembre 2014 et de la valeur conventionnelle du bien mentionné ci-dessus.

<sup>10</sup> Sur base du taux d'endettement consolidé au 30 septembre 2014 et des effets du dividende optionnel (voir communiqué de presse du 24 novembre 2014), de l'acquisition des biens et terrains mentionnés dans le communiqué du 4 décembre 2014 et de l'acquisition du bien mentionné ci-dessus.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

11 décembre 2014 – après 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 850 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 590 millions € au 8 décembre 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

**Charles-Antoine  
van Aelst**  
Investment Manager

Direct tel: 32 2 626 07 74  
Mobile phone: 32 479 59 24 84  
ca.vanaelst@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

