

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

18 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 »)

Acquisition de 3 sites de logement des seniors à Hasselt, Remicourt et Leopoldsburg

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition ce 18 décembre 2014 de 100 %¹ des actions des sociétés Villa Temporis SCRL et Michri SA. Villa Temporis SCRL est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Villa Temporis et d'un terrain avoisinant situés à Hasselt. Michri SA est propriétaire de l'immeuble de maison de repos La Ferme Blanche situé à Remicourt. Aedifica a également signé, ce 18 décembre 2014, une convention sous conditions suspensives pour l'acquisition future de 100 %² des actions de la société RL Invest SA. RL Invest SA est propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos Leopoldspark.

Ces transactions font partie de l'accord de principe (annoncé le 11 décembre dernier) pour l'acquisition d'un portefeuille de 4 sites dans le secteur du logement des seniors, en collaboration avec Vulpia ; la maison de repos Halmolen a déjà été acquise le 11 décembre dernier.

L'immeuble de résidence-services **Villa Temporis** 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 valeur conventionnelle³ du site après travaux d'extension et de rénovation s'élève à environ 13 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 5 millions € pour la construction existante et le terrain et un budget d'environ 8 millions € pour le projet de construction et de rénovation).

¹ Par Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA.

² Par Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA.

³ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

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

La maison de repos **La Ferme Blanche**⁴ 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 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. Le permis d'urbanisme pour ce projet de rénovation et d'extension a déjà été délivré et la réception provisoire des travaux est prévue pour 2017. La valeur conventionnelle⁵ du site après travaux de rénovation s'élève à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour la construction existante et un budget d'environ 6 millions € pour le projet d'extension et de rénovation).

La maison de repos **Leopoldspark** 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. La valeur conventionnelle⁶ du site après réception des travaux s'élèvera à environ 20 millions €. L'acquisition sera réalisée après la réception provisoire des travaux en 2016.

Au 1^{er} janvier 2015, ce portefeuille de quatre sites (y compris Halmolen) 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 sont 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 %.

Ces investissements en Belgique s'inscrivent 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.

⁴ Aujourd'hui connue sous le nom d'Alice au Pays des Merveilles.

⁵ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

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.

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

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



Villa Temporis⁷



La Ferme Blanche⁸

⁷ Copyright : © laurijssens architect bvba.

⁸ Copyright : © AGE Lemaire Engineering.

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

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

Situation du portefeuille après la transaction

A la suite de l'acquisition de l'immeuble de résidence-services Villa Temporis et de la maison de repos La Ferme Blanche mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 939 millions € (soit 963 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)⁹.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 463.000 m², constitués principalement de :

- 66 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.206 résidents ;
- 864 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 70 % logement des seniors ;
- 22 % immeubles à appartements ;
- 8 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 89 % en Belgique dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 31 % à Bruxelles ;
 - et 12 % en Wallonie.
- 11 % en Allemagne.

Le taux d'endettement consolidé est désormais de l'ordre de 53 %¹⁰.

Les effets attendus de l'acquisition, encore sous conditions suspensives, ayant fait l'objet du communiqué de presse du 17 décembre 2014 concernant un complexe d'appartements de résidence-services en Allemagne, ne sont pas inclus dans la situation ci-dessus. Ce complexe ne sera en effet intégré dans le portefeuille d'Aedifica qu'à la levée des conditions suspensives.

⁹ 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, de la valeur conventionnelle du bien acquis le 11 décembre 2014, de la valeur conventionnelle des biens bien acquis le 16 décembre 2014 et de la valeur conventionnelle des biens mentionnés ci-dessus.

¹⁰ 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, de l'acquisition du bien mentionné dans le communiqué du 11 décembre 2014, de l'acquisition des biens mentionnés dans le communiqué du 16 décembre 2014 et de l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.

COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

18 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 900 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



Jean Kotarakos

CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73

jean.kotarakos@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



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

