

## COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

2 mars 2015 – 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 »)

### Levée des conditions suspensives pour l'acquisition d'un complexe d'appartements de résidence-services en Allemagne

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la levée des conditions suspensives pour l'acquisition d'un complexe d'appartements de résidence-services en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (en Allemagne), comme annoncé dans le communiqué de presse du 17 décembre 2014. Le prix d'acquisition a été payé et la jouissance des immeubles est désormais acquise par Aedifica SA avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.



Service-Residenz Schloss Bensberg<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Copyright: © C. Arlinghaus.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

2 mars 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le complexe acquis est composé de 87 appartements, 8 surfaces commerciales dont une piscine, et 99 parkings souterrains.

Les immeubles qui ont été acquis par Aedifica font l'objet de deux baux, à savoir :

- Un bail de 7 ans fixe (avec une clause de prolongation de 5 ans) conclu avec le vendeur du site, l'assureur AachenMünchener Lebensversicherung : ce bail concerne 18 appartements. Ils sont loués par AachenMünchener afin de loger ses employés pendant leur séjour dans son centre de formation établi sur le site.
- Un bail de 25 ans fixe avec Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM ») : ce bail concerne tous les immeubles (à l'exception des 18 appartements loués à AachenMünchener) exploités par SBM en tant que « résidences-services » destinées aux personnes âgées. SBM sous-loue les appartements et les commerces aux occupants. Il est prévu que le bail de SBM intègre les appartements loués à AachenMünchener, au cas où le bail concernant ces derniers devait prendre fin.

Le rendement locatif initial attendu du complexe s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle<sup>2</sup> d'environ 14 millions €

Cet investissement en Allemagne s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le segment du logement des seniors. Il permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action d'Aedifica dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen.

---

<sup>2</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.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

2 mars 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

#### Situation du portefeuille après la transaction

A la suite de la transaction mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 954 millions € (soit 984 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)<sup>3</sup>.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 470.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 67 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.388 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) :

- 88 % en Belgique dont :
  - 45 % en Flandre ;
  - 31 % à Bruxelles ;
  - et 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

Le taux d'endettement consolidé est désormais de l'ordre de 53 %<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 31 décembre 2014, de la juste valeur du bien semi-industriel vendu le 12 février 2015 (voir section 6.14 des Etats financiers consolidés résumés repris dans le rapport financier semestriel 2014/2015) et de la valeur conventionnelle du complexe mentionné ci-dessus.

<sup>4</sup> Sur base du taux d'endettement consolidé au 31 décembre 2014 et de l'acquisition du complexe mentionné ci-dessus.

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Information réglementée

2 mars 2015 – 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 660 millions € au 27 février 2015.

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  
MRICS



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

