

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – 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 »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
1^{er} trimestre 2016/2017

- 17 entrées en portefeuille et 2 réceptions de projets dans le secteur du logement des seniors au cours du trimestre
- Portefeuille immobilier de 1,4 milliard € au 30 septembre 2016
- Le logement des seniors représente désormais 79 % du portefeuille, soit 1.109 millions € répartis dans 3 pays :
 - 819 millions € en Belgique (70 sites)
 - 192 millions € en Allemagne (20 sites)
 - 98 millions € aux Pays-Bas (7 sites)
- Taux d'endettement de 52,5 % au 30 septembre 2016
- Revenus locatifs en hausse de 22 % par rapport au 30 septembre 2015
- Aedifica a reçu en septembre 2016 pour la deuxième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2014/2015)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2016

La stratégie d'Aedifica s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe.

Le trimestre sous revue a été marqué par une série de près de 20 entrées en portefeuille, exclusivement dans le secteur du logement des seniors. Ce sont ainsi neuf sites (des maisons de repos dans les Provinces d'Anvers, de Limbourg et du Brabant flamand) qui ont tout d'abord rejoint le patrimoine belge du Groupe. Le portefeuille allemand s'est également agrandi grâce à l'acquisition de cinq nouveaux sites (des maisons de repos dans les länder allemands de Bavière, de Saxe-Anhalt et de Berlin). De plus, le portefeuille néerlandais s'est également agrandi grâce à l'acquisition de trois nouveaux sites (les sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional). Au cours du trimestre sous revue, les projets d'extension des sites de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique) et Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (Province du Brabant wallon, Belgique) ont également été réceptionnés.

Depuis le début de l'exercice 2016/2017, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a crû de 266 millions € (soit +23 %) pour s'établir à 1.397 millions € (contre 1.131 millions € au début de la période).

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- du logement des seniors, qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (79 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) et de revenus locatifs (78 %) ;
- des immeubles à appartements (qui représentent 16 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) ; ou
- des hôtels (qui représentent 5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation).

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs, qui atteignent 17,4 millions € sur le 1^{er} trimestre (14,2 millions € un an plus tôt).

Au terme du 1^{er} trimestre, la société est en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors variations de juste valeur) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2016/2017 présentées dans le rapport financier annuel 2015/2016 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 52,5 % au 30 septembre 2016 (contre 42,5 % au 30 juin 2016).

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas, la croissance future de la société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la société 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. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 30 septembre 2016 représente un budget cumulé de 126 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de trois ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants (voir annexe I).

Enfin, en guise de conclusion, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'à l'étranger.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Événements importants

2.1. Acquisitions et mises en exploitation

2.1.1. Acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors en Belgique

Le 19 août 2016, Aedifica a acquis un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 24 mai 2016. Aedifica a pris le contrôle de sept sites par l'acquisition de sociétés immobilières, et d'un site par l'acquisition directe de l'immobilier concerné. Le portefeuille est composé de huit maisons de repos dans les Provinces belges d'Anvers, de Limbourg et du Brabant flamand, destinées au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Tous les immeubles ont été construits ou redéveloppés entre 1996 et 2016. La maison de repos Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 82 résidents. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kasterlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 52 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Beerzelhof est située à Beerzel, une entité de Putte (17.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 97 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Coham est située à Ham (11 000 habitants, Province de Limbourg). Coham peut accueillir 120 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Sorgvliet est située à Linter (7.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezeldijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 105 résidents. La valeur conventionnelle cumulée de ces huit sites s'élève à environ 97 millions €. L'opération a été financée en partie par les lignes de crédit d'Aedifica, et en partie par la reprise des crédits existants. L'exploitant des maisons de repos est l'ASBL Foyer de Lork. Le groupe Senior Living Group a pris le contrôle effectif de l'ASBL Foyer de Lork. Les contrats de location pour ces huit sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

2.1.2. Acquisition d'un portefeuille de 5 maisons de repos en Allemagne

Le 1^{er} septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 6 juillet 2016. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA contrôle désormais les deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des cinq sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le portefeuille comprend cinq maisons de repos dans les länder allemands de Saxe-Anhalt, de Bavière et de Berlin. Tous les immeubles, à l'exception de la maison de repos Frohnau, ont été construits entre 2001 et 2003. La maison de repos Am Kloster est située à proximité du centre-ville de Halberstadt (40.000 habitants, land de Saxe-Anhalt), 55 km au sud-ouest de Magdeburg. L'immeuble a été construit en 2003 et accueille 136 résidents. La maison de repos Rosenpark est située à Uehlfeld, près de Höchstadt (13.000 habitants, land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. La maison de repos a été construite en 2003 et accueille 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

résidentiel de Nuremberg (500.000 habitants, land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2003 et accueille 174 résidents. La maison de repos St. Anna est située dans un quartier résidentiel jouxtant le centre historique de Höchststadt (13.000 habitants, land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2002 et accueille 161 résidents. La maison de repos Frohnau est située à Berlin (3.562.000 habitants, land de Berlin) dans le quartier de Frohnau et accueille 107 résidents. La maison de repos a été initialement construite en 1969, puis rénovée et étendue en 1992. La localisation et la taille du site offrent à terme un potentiel d'extension. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas, une société allemande présente sur le marché privé des soins aux seniors depuis 1969. Les contrats de location pour ces cinq sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 60 millions €.

2.1.3. Acquisition d'un portefeuille de 3 sites de logements des seniors aux Pays-Bas

Le 14 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de trois sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille comprend trois sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional. La résidence Parc Imstenrade est située à Heerlen (87.000 habitants, Province de Limbourg), à 20 km à l'est de Maastricht. Le site comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors. L'immeuble principal est un monument protégé (qui était à l'origine une maternité avec une école de sages-femmes datant de 1923) qui a été complètement redéveloppé en site de logement des seniors en 2000 et qui a été complété avec une nouvelle aile. En 2007, un nouvel immeuble a été ajouté au site. Le site comprend désormais 240 appartements pour seniors, un hôtel de soins de dix chambres dans un immeuble séparé et une aile de soins hospitaliers (« verpleeghuis ») de 13 unités pour des personnes souffrant de démence. En outre, le site (d'une surface brute hors sol d'environ 47.500 m²) comprend plusieurs espaces communs, un restaurant, un magasin de quartier, un cabinet de physiothérapeute et environ 380 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements pour seniors sont principalement donnés en location sur le marché libre, mais certains appartements sont également loués dans le cadre du marché subsidié. Les terrains disponibles permettraient une extension future du site. La résidence Genderstate est située à Gestel, un quartier résidentiel en lisière du centre-ville d'Eindhoven (225.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Le site comprend deux immeubles et bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté du parc public Genderpark. La résidence Genderstate est intégrée dans un site plus large qui offre plusieurs services et types de logement, tant sur le marché libre que sur le marché subsidié. Les deux immeubles ont été construits au début des années 2000. La résidence Genderstate (d'une surface brute hors sol d'environ 7.500 m²) comprend au total 44 appartements pour seniors et environ 45 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements de Genderstate sont donnés en location sur le marché libre. La résidence Petruspark est située dans un quartier résidentiel au nord d'Eindhoven (Province du Brabant-Septentrional). L'immeuble a été construit en 1991 autour d'un vaste jardin. Le site (d'une surface brute hors sol d'environ 20.000 m²) comprend 139 appartements pour seniors (donnés en location sur le marché libre), un restaurant, plusieurs espaces communs et environ 100 parkings en sous-sol. Environ la moitié des appartements a été rénovée récemment et l'autre moitié fera bientôt l'objet d'une rénovation. Aedifica prévoit un budget de 2 millions € afin de financer, entre autres, ces travaux.

Les trois sites sont principalement ou totalement orientés vers le logement des seniors sous forme d'appartements à louer avec des services de soins sur demande. Les immeubles n'ont pas été conçus comme des maisons de repos traditionnelles (comportant des chambres), mais comme des complexes



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

d'appartements classiques adaptés au logement des seniors. Ceci se reflète dans l'accessibilité, les espaces communs (comme les restaurants, les foyers, etc.) et les infrastructures spécifiques (comme les systèmes d'appel d'infirmières). Les soins et les services sont fournis sur demande des résidents. Des prestations pour les seniors nécessitant une assistance permanente sont également disponibles (comme en témoigne la présence d'une aile de soins hospitaliers réservée aux personnes souffrant de démence dans le site de Parc Imstenrade). Par conséquent, les possibilités d'exploitation alternative de ces sites sont nombreuses, tant en direction de soins plus lourds que dans la direction de la simple location ou de la vente sur le marché résidentiel classique. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site le 14 septembre 2016. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 73 millions €, y compris des terrains non bâtis d'une valeur de 1,5 millions €. Le rendement locatif initial des immeubles existants s'élève à environ 5,5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de ces trois sites est Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Cette fondation (stichting) fait partie de Vitalis WoonZorg Groep, un groupe de fondations présentes sur le marché des soins aux seniors et du logement des seniors depuis 1969 (depuis 1999 sous le nom de Vitalis), principalement dans la région d'Eindhoven. Stichting Vitalis Zorg Groep sous-loue les appartements aux résidents et/ou des parties d'immeubles à des exploitants spécialisés (comme par exemple Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep (une fondation distincte de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen, mais faisant partie de Vitalis WoonZorg Groep) s'est engagée à offrir les services de soins aux résidents des trois sites qui en font la demande tout au long de la période du contrat de location avec Aedifica. Les contrats de location conclus avec Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen pour ces trois sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme de 15 ans non résiliables par l'exploitant.

2.1.4. Acquisition d'une nouvelle maison de repos en Belgique

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé la réception provisoire et l'acquisition d'un site de logement des seniors à Glabbeek (Belgique) via l'acquisition (par Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la SPRL WZC Arcadia. Cette opération fait partie de l'accord de principe (annoncé le 12 juin 2014) pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la province du Brabant flamand en collaboration avec B&R (l'entreprise de construction). Residentie Den Boomgaard bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune de Glabbeek (5.000 habitants, Province du Brabant flamand), à environ 20 km de Louvain. La maison de repos peut accueillir 90 résidents. L'acquisition a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de la maison de repos est une entité du groupe Vulpia. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) est d'environ 5,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 12 millions €.

2.1.5. Réception d'un site de logement des seniors à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé la réception de la phase I du projet d'extension du site de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (76.000 habitants, province de Limbourg). La phase I de l'extension recouvrait la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 63 unités. Pendant la phase II du projet, les 40 appartements de résidence-services existants feront l'objet d'une rénovation complète. Villa Temporis bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

proximité immédiate du centre de Hasselt. La maison de repos a été acquise en 2014 et est donnée en location à une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de phase I s'élève désormais à environ 12 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 5 millions € pour la construction existante et le terrain et un budget investi d'environ 7 millions € pour le projet de construction). Le budget d'investissement résiduel pour la phase II représente environ 2 millions €.

2.1.6. Réception d'un site de logement des seniors à Mont-Saint-Guibert (Province de Brabant wallon, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé la réception du nouvel immeuble sur le site de logement des seniors Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (7.000 habitants, Province du Brabant wallon). Il s'agit d'une maison de repos d'une capacité de 79 unités et 25 appartements de résidence-services. Au Bon Vieux Temps bénéficie d'une excellente localisation à proximité immédiate du centre de Mont-Saint-Guibert. Le site a été acquis en 2008 et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group (une filiale du groupe Korian, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors) sur base d'un contrat à long terme triple net de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 10 millions €.

2.2. Cessions

Le programme des cessions des appartements de résidence-services à Tirlemont (49 appartements) a été achevé au cours du trimestre sous revue. Le solde des appartements de résidence-services à céder à Residentie Poortvelden s'élève à 4 millions €.

2.3. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- 't Hoge phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Courtrai, Flandre occidentale, Belgique) ;
- Molenenk (construction d'une résidence de soins à Deventer, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Op Haanven phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal, Anvers, Belgique) ;
- La Ferme Blanche (extension et rénovation d'une maison de repos à Remicourt, Liège, Belgique) ;
- Vinkenbosch phase I (extension d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Prinsenhof (extension et rénovation d'une maison de repos à Koersel, Limbourg, Belgique) ;
- L'Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Les Cheveux d'Argent (extension d'une maison de repos à Sart-lez-Spa, Liège, Belgique) ;
- Villa Temporis phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Anvers, Belgique) ;
- Walgaerde (reconversion en une résidence de soins à Hilversum, Hollande-Septentrionale, Pays-Bas).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.4. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2016/2017 :

- reprise de crédits d'investissement (33 millions €) lors de l'acquisition d'un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique en août 2016. Ces crédits arriveront graduellement à échéance d'ici à 2035 ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales (40 millions € et 20 millions €) conclues en septembre 2016 avec ING échéant respectivement en 2021 et 2023 ;
- deux nouvelles lignes de crédit bilatérales de 15 millions € chacune échéant en 2021 conclues en octobre 2016 avec BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, nouvelle relation bancaire en Allemagne.

Compte tenu de ces éléments, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2016/2017 :	30	30
- 2017/2018 :	92	92
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	91
- 2021/2022 :	167	132
- 2022/2023 :	160	94
- 2023/2024 :	81	54
- 2024/2025 et suivants :	<u>43</u>	<u>43</u>
Total	875	727
Durée résiduelle moyenne (années)	4,4	4,1

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses banques.

2.5. Autres événements

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 8 septembre 2016, Aedifica a obtenu pour la deuxième fois le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2014/2015), se maintenant ainsi dans le peloton de tête des 117 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016/2017

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) s'inscrit en hausse et s'élève à 17,4 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours, soit +22 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, et est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2016/2017 présentées dans le rapport financier annuel 2015/2016), grâce au timing et au montant des acquisitions par rapport à ce qui avait été budgété.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par secteur d'activité :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2016	30 septembre 2015	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	13.579	10.197	+1,5%	+33,2%
Immeubles à appartements	2.746	3.008	-8,7%	-8,7%
Hôtels et autres	1.075	997	+7,8%	+7,8%
Intersectoriel	-49	-30		
Total	17.351	14.172	-0,6%	+22,4%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+33,2 % à périmètre variable et +1,5 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère 78 % du chiffre d'affaires.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements, et notamment des immeubles à appartements meublés, sont en recul, en raison de conditions de marché difficiles (en raison du contexte sécuritaire et des modifications au niveau du cadre réglementaire à Bruxelles relatif aux courts séjours) et du programme de rénovation et de réaffectation en cours. Les revenus locatifs de ces immeubles sont cependant conformes au budget.

Les revenus locatifs des hôtels sont en légère croissance.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 30 septembre 2016

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** (y compris les actifs détenus en vue de la vente, représentant environ 4 millions €) a augmenté de 266 millions €, passant d'une juste valeur de 1.131 millions € à 1.397 millions € (soit 1.416 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement, et les actifs détenus en vue de la vente). Cette croissance (de 23 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier trimestre (voir section 2.1. ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 2.1. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+4,9 millions € ou +0,4 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +8,3 millions €, ou +0,8 % ;
- immeubles à appartements : -0,3 million €, ou -0,1 % ;
- hôtels et autres : -3,1 millions €, ou -4,3 %.

Au 30 septembre 2016, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 182 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 731.000 m², constitués principalement de :

- 97 sites de logement de seniors d'une capacité de 9.432 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 79 % logement des seniors ;
- 16 % immeubles à appartements ;
- 5 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 79 % en Belgique dont :
 - 47 % en Flandre ;
 - 22 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ; et
- 7 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation¹ pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 95 % de la juste valeur des immeubles en exploitation) a atteint 98,3 % au 30 septembre 2016, supérieur au niveau atteint au 30 juin 2016 (98,1 %).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 69,4 % sur le trimestre, en baisse

¹ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2015/2016 (78,6 %) et au taux d'occupation réalisé sur le premier trimestre de l'exercice précédent (81,4 %) pour les raisons mentionnées ci-dessus (voir section 3).

Le **taux d'occupation global**² du portefeuille a atteint 98 % au 30 septembre 2016.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique par rapport à celle du 30 juin 2016. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

² Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par secteur d'activité**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles).

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,7 %.

30 septembre 2016						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	1.108.660	219.428	68.554	1.396.642	19.183	1.415.825
Loyers contractuels annuels	63.902	10.907 *	4.491	79.300	-	-
Rendement brut (%) **	5,8%	4,9%	6,6%	5,7%	-	-

30 juin 2016						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Loyers contractuels annuels	49.299	11.779 *	4.533	65.611	-	-
Rendement brut (%) **	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

30 septembre 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	729.674	215.884	72.822	1.018.380	17.313	1.035.694
Loyers contractuels annuels	42.732	12.200 *	4.559	59.490	-	-
Rendement brut (%) **	5,9%	5,6%	6,3%	5,8%	-	-

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique et aux Pays-Bas, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne, le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire, notamment l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (contrats « double net »).

*** Y compris les actifs détenus en vue de la vente.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 30 septembre 2016

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39³, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 47,65 € au 30 septembre 2016 contre 47,08 € par action au 30 juin 2016.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2016	30 juin 2016
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	47,65	47,08
Impact IAS 39	<u>-3,32</u>	<u>-3,34</u>
Actif net	44,33	43,74
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.192.032	14.192.032

7. Perspectives

Le conseil d'administration continue de suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités du Groupe.

Dans le climat économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe, lui permettent de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans un contexte de vieillissement de la population.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 875 millions € dont seuls 30 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2016/2017. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 52,5 % au 30 septembre 2016 (éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 126 millions € d'engagements

³ L'impact IAS 39 de -3,32 € par action au 30 septembre 2016 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 47 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

au 30 septembre 2016, dont approximativement 108 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de trois ans - voir annexe I) et de réaliser de nouveaux investissements.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2015/2016, restent inchangées à 2,25 € brut par action, en augmentation de 7 % par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2015/2016.

8. Ranking Aedifica

Selon la « Weekly table value » (publiée le 14 novembre 2016 par la Banque Degroof Petercam), Aedifica est actuellement la 4^{ème} SIR en termes de capitalisation boursière.

Par ailleurs, entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2015, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 8^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2016 », édité par Expertise BVBA en janvier 2016).

9. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 11 du rapport financier annuel 2015/2016 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2016/2017.

A titre de mise à jour, mentionnons ici qu'un projet de loi a récemment été déposé au Parlement prévoyant que la distribution de dividendes par les SIR qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, serait soumise à un précompte mobilier réduit de 15 %. Cette adaptation ne serait cependant applicable qu'aux dividendes qui seront attribués ou payés à partir du 1^{er} janvier 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

10. Corporate governance

10.1. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2016 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019), le mandat de Monsieur Jean Kotarakos, en qualité d'administrateur exécutif, et le mandat de Monsieur Jean Franken, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif.

10.2. Administrateur sortant

Pour rappel (voir communiqué de presse du 30 septembre 2016), Monsieur Olivier Lippens a mis fin à son mandat d'administrateur et de président du conseil d'administration. Le conseil d'administration tient une nouvelle fois à le remercier pour sa contribution au développement d'Aedifica.

10.3. Nomination d'un nouveau président du conseil d'administration

Comme annoncé le 30 septembre 2016, le conseil d'administration a nommé Monsieur Serge Wibaut en tant que nouveau président. Monsieur Wibaut siège depuis 2015 au conseil d'administration en tant qu'administrateur indépendant et était président du comité d'audit depuis 2016. Il est aussi devenu membre du comité d'investissement.

Monsieur Wibaut a été remplacé par Madame Adeline Simont en tant que président du comité d'audit. Madame Simont siège depuis 2005 au conseil d'administration. Bien que Mme Simont ne soit pas administrateur indépendant, le conseil d'administration considère qu'elle remplit toutes les conditions nécessaires tant en termes de compétence que d'expérience pour assumer ce mandat de façon intérimaire.

11. Calendrier financier⁴

Calendrier financier	
Résultats semestriels 31.12.2016	21/02/2017
Déclaration intermédiaire au 31.03.2017	16/05/2017
Communiqué annuel 30.06.2017	5/09/2017
Rapport financier annuel 2016/2017	22/09/2017
Assemblée générale ordinaire 2017	27/09/2017

⁴ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 1,4 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.

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 1,1 milliard € au 31 octobre 2016.

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 mrics
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 novembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

I. Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30 sept 2016	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
't Hoge	Courtrai (BE)	2	1	1	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Molenenk	Deventer (NL)	10	4	6	2016/2017	Construction d'une résidence de soins
Op Haanven	Veerle-Laakdal (BE)	2	1	2	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt (BE)	6	2	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch I	Hasselt (BE)	11	7	4	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Prinsenhof	Koersel (BE)	4	0	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée (BE)	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	1	0	1	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen (BE)	9	1	8	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Hotel Martin's Brugge	Bruges (BE)	1	0	1	2016/2017	Extension de l'hôtel
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom (BE)	2	0	2	2017-2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières et autres						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles (BE)	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Walgaerde	Hilversum (NL)	4	0	4	2016/2017	Acquisition d'une résidence de soins
Jardins de la Mémoire	Anderlecht (BE)	11	0	11	2016/2017	Acquisition d'une maison de repos
Ostende	Ostende (BE)	11	0	11	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	8	0	8	2017/2018	Acquisition d'une nouvelle résidence de soins
Malines	Malines (BE)	17	0	17	2018/2019	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Total		126	18	108		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			19			

Parmi tous ces projets, 98 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 septembre 2016 (126 millions €) est supposé payé en espèces, à l'exception de 4 millions € qui devraient faire l'objet de l'émission de nouvelles actions Aedifica dans le cadre du projet Jardins de la Mémoire.