

COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 5 septembre 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 »)

Communiqué annuel : Résultats annuels 2015/2016

- **Portefeuille immobilier de 1,2 milliard € au 30 juin 2016**
- **342 millions € d'investissements réalisés ou annoncés depuis l'augmentation de capital de 153 millions € de juin 2015**
- **Le logement des seniors représente désormais près de 75 % du portefeuille, soit 840 millions € répartis dans 3 pays :**
 - **685 millions € en Belgique (61 sites)**
 - **130 millions € en Allemagne (15 sites)**
 - **24 millions € aux Pays-Bas (4 sites)**
- **Taux d'occupation au 30 juin 2016 : 98,1 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 78,6 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Taux d'endettement de 42,5 % au 30 juin 2016**
- **Revenus locatifs en hausse de 20 % par rapport au 30 juin 2015, marge d'exploitation de 80 %**
- **Résultat hors variations de juste valeur en hausse de 35 % par rapport au 30 juin 2015**
- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 11 millions € prise en résultat sur l'exercice**
- **Proposition de distribuer un dividende brut de 2,10 € par action, en hausse de 5 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 92 %**
- **Aedifica a reçu en septembre 2015 le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, et en octobre 2015 le prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap » décerné par l'Association Belge des Analystes Financiers**
- **La capitalisation boursière a dépassé le cap du milliard € en juillet 2016**



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2015/2016

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur l'exercice sous revue, passant de 50,30 € au 30 juin 2015 à 69,68 € au 30 juin 2016.

Un an après l'augmentation de capital de 153 millions € de juin 2015, Aedifica a réalisé une série impressionnante de nouveaux investissements (voir tableau ci-dessous), exclusivement dans le secteur du logement des seniors. Ce sont ainsi pas moins de 12 immeubles qui ont rejoint son patrimoine durant cet exercice (sans même compter ici les extensions, redéveloppements etc.), portant à 80 le nombre de sites de logement des seniors. La juste valeur des immeubles de placement, qui avait dépassé le cap du milliard € au cours de l'exercice précédent, s'établit à 1.157 millions €, ce qui représente une croissance de 152 millions € (ou encore de 15 %) en un an.

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Résidence de la Houssière	Belgique	10	-	-	10
Senior Flandria	Belgique	10	-	-	10
Malines	Belgique	-	-	17	17
Vinkenbosch	Belgique	4	-	12	16
Kalletal (extension)	Allemagne	3	-	-	3
Heydeveld	Belgique	9	-	-	9
Ostende	Belgique	-	11	-	11
Prinsenhof	Belgique	6	-	4	10
Husum	Allemagne	7	-	-	7
Holland	Pays-Bas	12	-	-	12
Benvenuta	Pays-Bas	3	-	-	3
Molenenk	Pays-Bas	-	-	10	10
Walgaerde	Pays-Bas	-	4	-	4
Residentie Poortvelden ¹	Belgique	12	-	-	12
Leopoldspark ¹	Belgique	21	-	-	21
Saksen Weimar	Pays-Bas	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	Belgique	97	-	-	97
Martha Flora Lochem	Pays-Bas	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Pays-Bas	-	8	-	8
Jardins de la Mémoire	Belgique	-	11	-	11
Vitanas (portefeuille)	Allemagne	59	-	1	60
Total au 31 août 2016		263	35	44	342

¹ Concrétisations d'accords conclus en 2014.

L'expansion du portefeuille s'est principalement marquée en Belgique, et dans une moindre mesure en Allemagne, mais aussi, et c'était la grande nouveauté de l'exercice sous revue, aux Pays-Bas, où le Groupe détient déjà 4 immeubles de placement en exploitation.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs en hausse de 20 %, une marge d'exploitation en hausse à 80 % et des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 34,3 millions € (contre 25,5 millions € au 30 juin 2015), en croissance de 35 %, ou encore 2,43 € par action (contre 2,39 € au 30 juin 2015). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors variations de juste valeur). On remarquera avec satisfaction que la dilution du résultat (hors variations de juste valeur), mathématiquement entraînée par l'augmentation de capital de juin 2015, a été plus que compensée par la performance de la société, et ce en moins d'un semestre.

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 42,5 % au 30 juin 2016 (contre 37,0 % au 30 juin 2015).

Par ailleurs, parmi les indicateurs habituels qui n'ont pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts) a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de plus de 10 millions € prise en résultat, tandis que la baisse continue des taux d'intérêt sur les marchés financiers a entraîné une moins-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de 6 millions € sur les instruments de couverture.

Par conséquent, le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 40 millions € (contre 45 millions € en 2014/2015).

Compte tenu des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 2,10 € par action (soumis à un précompte mobilier de 27 %), supérieur au budget et en augmentation de 5 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent.

Après 10 ans de présence sur Euronext, compte tenu du taux d'endettement susmentionné, la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et donc poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier depuis octobre 2006. De nouvelles opportunités d'investissement pour l'exercice 2016/2017, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, étaient déjà en négociation à la date de clôture de l'exercice 2015/2016, tant en Belgique qu'en Allemagne et aux Pays-Bas; l'acquisition sous conditions suspensives pour 60 millions € d'un portefeuille de cinq maisons de repos allemandes annoncée dès le 6 juillet 2016 en est un bel exemple. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future du Groupe 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 d'Aedifica qui porte, dans le secteur 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 représentait au 30 juin 2016 un budget cumulé de 252 millions € d'engagements, à réaliser sur un horizon de 4 ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Pour 2016/2017, dans l'environnement instable que le monde connaît, le conseil d'administration table sur un dividende en progression, à 2,25 € brut par action (qui pourrait être soumis à un précompte mobilier réduit à 15 %, selon le communiqué de presse du Ministre belge des Finances du 10 juin 2016).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2016

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2016

2.1.1. Investissements en Belgique

- Acquisition de la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte (Province du Hainaut)

Le 2 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte. La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons. La maison de repos comprend actuellement 94 lits. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans. La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 % sur base d'un contrat à long terme de type triple net de 27 ans. Cette transaction s'est réalisée en deux phases :

- Acquisition de 100 % des actions de la SA La Croix Huart (le 2 juillet 2015), nue-propriétaire du terrain sur lequel un droit de superficie est constitué ;
- Transfert de la propriété de l'immeuble à la SA La Croix Huart suite à la fin du droit de superficie (le 31 décembre 2015).

- Acquisition de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria à Bruges (Province de Flandre Occidentale)

Le 9 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniaire Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges. Patrimoniaire Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est située la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement des seniors qui offre de nombreux services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile, ...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un contrat à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

- Accord-cadre pour la construction d'une maison de repos à Malines (Province d'Anvers)

Le 29 septembre 2015, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord-cadre pour la construction d'une maison de repos. Le site dédié au projet bénéficie d'une bonne localisation, à proximité immédiate du centre de Malines, une ville d'environ 84.000 habitants. Le quartier où se situe le projet fera l'objet d'un redéveloppement qui devrait être finalisé vers 2025. Le projet pour lequel une demande de permis



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

d'urbanisme a été introduite, consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos qui totalisera 128 unités (100 lits et 28 appartements de résidence-services). Les travaux devraient débuter en 2017. La réception provisoire est prévue au cours du troisième trimestre de l'année 2018. Dès réception provisoire des travaux, Aedifica fera l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société détenant le site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 17 millions €. La maison de repos sera exploitée par l'ASBL Het Spreeuwenhof (une entité du groupe Armonea) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net sera d'environ 6 %. L'accord-cadre est soumis à des conditions suspensives telles que l'obtention du permis d'urbanisme.

- Acquisition de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (Province de Limbourg)

Le 1^{er} octobre 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société Vinkenbosch SA. Vinkenbosch SA est propriétaire de la maison de repos Vinkenbosch. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et verdoyant, à proximité immédiate du centre de Kermt, une entité de Hasselt. Cette ville, chef-lieu de la Province de Limbourg, compte environ 75.000 habitants. Le site comprend un immeuble existant et un terrain nu. L'immeuble existant, qui date partiellement des années 1990, comprend actuellement 59 lits. Un projet de développement est prévu pour (i) la construction d'une nouvelle maison de repos sur le terrain nu et (ii) la rénovation de l'immeuble existant. Après réalisation de ce projet, la capacité totale du site atteindra 100 unités (80 unités dans la maison de repos et 20 appartements de résidence-services dans l'immeuble existant). Le budget d'investissement prévu pour le projet s'élève à environ 12 millions €. La réception de l'immeuble neuf est attendue pour la fin de l'année 2016. La valeur conventionnelle du site existant (y compris terrain) s'élève à environ 4 millions €. Il est exploité par l'ASBL Vinkenbosch (une entité du groupe Senior Living Group) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %. Compte tenu du projet de développement, l'investissement total sur le site représentera un montant d'environ 16 millions €.

- Acquisition de la maison de repos Heydeveld à Opwijk (Province du Brabant flamand)

Le 2 octobre 2015, Aedifica a acquis la maison de repos Heydeveld. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre d'Opwijk. L'immeuble, datant de 2005, comprend actuellement 75 lits. Le site offre par ailleurs un potentiel de développement important. L'opération a été réalisée via :

- l'apport en nature du terrain sur lequel l'immeuble est situé et de la nue-propriété de l'immeuble ;
- et l'acquisition (par Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des parts de Heydeveld SPRL, usufruitier de l'immeuble.

La transaction a partiellement été financée par l'émission de 19.856 nouvelles actions Aedifica à hauteur de 1 million €. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles donnent droit au dividende depuis le 2 octobre 2015 et seront admises à la cotation après détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2015/2016 qui aura en principe lieu le 2 novembre 2016. La valeur conventionnelle du site global s'élève à environ 9 millions €. Il est exploité par l'ASBL Heydeveld sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %. L'ASBL Heydeveld est un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 10 ans.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Accord-cadre pour l'acquisition d'une maison de repos à Ostende (Province de Flandre-Occidentale)

En octobre 2015, Aedifica a conclu un accord-cadre (sous conditions suspensives) avec Zorgvastgoed SPRL et Yoka SA lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'un site de logement des seniors à Ostende. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élèvera à environ 11 millions €.

- Acquisition de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province du Limbourg)

Le 17 décembre 2015, Aedifica a acquis la maison de repos Prinsenhof. Elle bénéficie d'une bonne localisation dans un cadre verdoyant à côté d'un parc, à proximité immédiate du centre de Koersel, dans la commune de Beringen, qui compte environ 45.000 habitants. L'immeuble date des années 1980 et comprend 41 lits. Un projet d'extension est actuellement en cours. Ce projet consiste en la construction d'une nouvelle aile pour porter sa capacité à environ 90 unités. La réception provisoire de l'extension est prévue pour la seconde moitié de 2016. WZC Prinsenhof SA a procédé à l'apport en nature de l'immeuble existant et du terrain à Aedifica SA, en échange de nouvelles actions Aedifica. La valeur conventionnelle (valeur d'apport) de la maison de repos s'élève à environ 6 millions €. La transaction a été entièrement financée par l'émission de 104.152 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 21 décembre 2015 et donnent droit au dividende de l'exercice 2015/2016, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 17 décembre 2015 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica. Après les travaux d'extension, la valeur conventionnelle atteindra environ 10 millions € (soit un budget d'extension d'environ 4 millions €). La maison de repos est exploitée par WZC Prinsenhof ASBL sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement locatif initial (triple net) est d'environ 6 %. WZC Prinsenhof ASBL est un acteur local dans le monde des soins aux seniors.

- Acquisition de la maison de repos Residentie Poortvelden à Aarschot (Province du Brabant flamand)

Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) la maison de repos Residentie Poortvelden. La maison de repos est située à Aarschot (29.000 habitants, Province du Brabant flamand), à environ 20 km de Louvain et bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel. L'immeuble a été réceptionné le 3 mars 2016. Le site comporte une maison de repos (pouvant accueillir 60 résidents) et un immeuble de résidence-services (24 appartements). Le groupe Aedifica a acquis la propriété du site le 24 mars 2016. La transaction a été réalisée en deux phases, en exécution d'un accord de principe annoncé le 12 juin 2014 :

- l'apport en nature de la nue-propriété du terrain (par Serviceresidentie De Vrucht ASBL qui en était propriétaire). La valeur conventionnelle du terrain s'élève à environ 1 million €. La transaction a été entièrement financée par l'émission de 22.093 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 30 mars 2016 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2015/2016, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 23 mars 2016 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.
- l'acquisition (par Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Poortvelde, superficière du terrain et propriétaire de la nouvelle construction (filiale du groupe B&R). La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à environ 11 millions €. La transaction a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 groupe Vulpia se charge de l'exploitation des appartements de résidence-services dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Aedifica entend céder ces appartements de résidence-services à des tiers, puisqu'ils sont considérés dans cette opération-ci comme des actifs non stratégiques. Le rendement locatif brut initial (triple net) est d'environ 6 % pour une valeur conventionnelle du site entier (y compris terrain) d'environ 12 millions €. L'exploitant de la maison de repos est une entité du groupe Vulpia. Vulpia est un exploitant belge présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2002. Il exploite déjà plusieurs sites appartenant à Aedifica.

- Acquisition de la maison de repos Leopoldspark à Leopoldsborg (Province de Limbourg)

Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) la maison de repos Leopoldspark. Le site Leopoldspark fait partie d'un projet de développement résidentiel et commercial à Leopoldsborg, une commune d'environ 15.000 habitants. Il bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune, à proximité immédiate de la gare, et totalise 128 unités en maison de repos et 22 appartements de résidence-services. Pour rappel, Aedifica avait annoncé le 18 décembre 2014 la signature d'une convention sous conditions suspensives en vue de l'acquisition future de 100 % des actions de la société RL Invest SA. Celle-ci est propriétaire de l'immeuble de maison de repos et de résidence-services Leopoldspark, dont la réception provisoire a eu lieu le 10 mars 2016. Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA ont acquis le 29 mars 2016 100 % des actions de la société RL Invest SA. Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle du site est d'environ 21 millions €, générant un rendement locatif initial triple net d'environ 5,5 %.

- Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors en Flandre

Le 24 mai 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition de huit sites de logement des seniors en Belgique. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 19 août 2016. 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 2015. La maison de repos Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble est en redéveloppement depuis 2015 et pourra accueillir 82 résidents. La dernière phase de ce redéveloppement sera achevée en été 2016. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kasterlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site bénéficie d'un environnement boisé et peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). Seniorenhof se trouve dans un environnement champêtre et 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 bénéficie d'un environnement verdoyant et peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). Uilenspiegel se trouve dans un quartier résidentiel et verdoyant et 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), à côté d'un domaine boisé. 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 se trouve dans un quartier résidentiel champêtre et peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezeldijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site bénéficie d'une localisation verdoyante au bord



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

du centre-ville, à proximité du Warandepark. La dernière phase de la construction de la maison de repos a été achevée. Ezeldijk peut accueillir 105 résidents.

L'opération s'est réalisée comme suit (voir section 2.2.) :

- Ezeldijk a été acquise sous régime TVA.
- Les sept autres immeubles sont entrés dans le portefeuille via l'acquisition des actions de huit sociétés.

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 les crédits existants logés dans les sociétés à acquérir. 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 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

- Accord pour l'acquisition de la maison de repos Jardins de la Mémoire à Anderlecht (Région de Bruxelles-Capitale)

Le 28 juin 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'une maison de repos, Jardins de la Mémoire, située à Anderlecht (115.000 habitants, Région de Bruxelles-Capitale). Le site bénéficie d'une excellente localisation près du Ring de Bruxelles (périphérique) sur le campus universitaire de l'Université libre de Bruxelles (« ULB ») où se trouve également l'hôpital Erasme. La maison de repos s'est spécialisée dans l'accueil des personnes souffrant de démence. L'immeuble a été construit en 2005 et peut accueillir 110 résidents en 70 chambres individuelles et 20 chambres doubles. Cet investissement sera réalisé dans les prochains mois par l'apport en nature de la propriété de l'immeuble et le droit d'emphytéose du terrain, mais aussi par la reprise d'un crédit existant. La valeur conventionnelle de l'immeuble apporté s'élève à environ 11 millions € et le crédit à environ 7 millions €. De nouvelles actions Aedifica seront émises pour un montant d'environ 4 millions €. Le terrain sur lequel l'immeuble est situé fait l'objet d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 83 ans. L'ULB conserve la nue-propriété de ce terrain. L'exploitant de la maison de repos est l'ASBL Jardins de la Mémoire qui deviendra une entité du groupe Senior Living Group au cours de l'été 2016. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 11 millions €.

2.1.2. Investissements en Allemagne

- Acquisition de la maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus à Husum (Schleswig-Holstein)

Le 18 janvier 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition de la maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus en Schleswig-Holstein (Allemagne). Après la levée des conditions suspensives, la propriété et la jouissance de l'immeuble a été acquise par Aedifica SA le 1^{er} mars 2016. La maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Husum, à proximité immédiate de l'hôpital Klinik Husum. Husum est une station balnéaire sur la mer du Nord d'environ 22.000 habitants située dans le land de Schleswig-Holstein. L'immeuble, datant de 2009, comprend actuellement 65 chambres simples et 18 appartements de résidence-services. La maison de repos est exploitée par une filiale de la Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V., une branche de la Deutsches Rotes Kreuz (la Croix-Rouge allemande), une des associations caritatives les plus importantes d'Allemagne. Dans le domaine des soins aux seniors, elle offre de nombreux services, comme des soins à domicile, des systèmes d'appel d'infirmières et du transport spécialisé. La Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V. exploite 5 maisons de repos. Le contrat conclu avec l'exploitant prend la forme d'un



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

bail à long terme non résiliable d'une durée d'environ 25 ans, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle de la maison de repos de l'ordre de 7 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit de la Société et la reprise d'un crédit existant lié à l'immeuble.

2.1.3. Investissements aux Pays-Bas

- Acquisition d'un portefeuille de 4 sites de logement des seniors

Aedifica a acquis le 1^{er} mars 2016 un portefeuille de 4 sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille est composé de quatre établissements d'habitation et de soins exclusifs de petite dimension dans le segment haut de gamme du marché, orientés vers le logement des seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins Holland est située à Baarn (25.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km d'Hilversum. Baarn est connu aux Pays-Bas pour ses résidences royales, telles que le Paleis Soestdijk et le château Drakensteijn. La résidence est située dans un quartier historique de villas, à proximité du parc central. Le site se compose de deux bâtiments historiques contigus (monuments protégés) qui ont été entièrement rénovés en 2014/2015 pour pouvoir accueillir 34 résidents dans un cadre exceptionnel. La résidence de soins Benvenuta est située à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Hilversum se distingue par son cadre verdoyant, ses jardins et ses villas. Par ailleurs, les plus grandes entreprises de médias du pays sont localisées à Hilversum, de même que les principales chaînes de radio et de télévision. Benvenuta bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant, à quelques encablures du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique (monument protégé) qui a été redéveloppé en 2009 pour héberger 10 résidents dans un cadre exceptionnel. La résidence de soins Molenenk est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé à Deventer (99.000 habitants, Province de Overijssel), à 20 km à l'est d'Apeldoorn. La propriété se situe dans un environnement verdoyant à proximité du centre-ville et d'un grand parc offrant de nombreuses activités récréatives. L'immeuble sera achevé en 2017 et pourra accueillir environ 40 résidents. La résidence de soins Walgaerde est un immeuble encore à reconvertir (transformation des espaces intérieurs) situé à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale), dans le même quartier que Benvenuta. Après l'achèvement des travaux de transformation (prévus pour 2016 ou 2017), l'immeuble (qui est également un bâtiment historique protégé) pourra accueillir environ 15 résidents. Pour réaliser les opérations décrites ci-dessous, Aedifica SA a récemment constitué Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais :

- Holland et Benvenuta : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016 la propriété des deux sites. Leur valeur conventionnelle cumulée s'élève à environ 15 millions €.
- Molenenk : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016 (les actes notariés ont été passés le 29 février 2016 à Amsterdam, les conditions suspensives habituelles aux Pays-Bas ayant été levées le 1^{er} mars 2016) la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 3 millions €). La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par DS Group BV, dans le cadre d'une convention de vente en état futur d'achèvement (prévoyant un prix fixe d'environ 7 millions €, TVA et intérêts intercalaires inclus).
- Walgaerde : Aedifica Nederland BV a conclu une convention d'achat sous seing privé pour l'acquisition du site après l'achèvement des travaux de transformation. Le prix sera payé à la réception provisoire. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 4 millions €.

L'exploitant des quatre sites est le groupe Domus Magnus, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2005. Le groupe exploitera bientôt davantage de sites,



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

tels que Molenenk et Walgaerde. Son siège social est situé à Haarlem. Domus Magnus s'est vu octroyer, pour la troisième année consécutive la médaille d'or du label « PREZO » (évaluant les prestations dans le secteur des soins), la plus haute distinction en matière de soins et de gestion socialement responsable. En février 2016, Domus Magnus a repris les activités de son concurrent DS Verzorgd Wonen (l'opérateur initial des sites acquis par Aedifica Nederland BV). Domus Magnus joue donc un rôle de premier plan dans le début de la consolidation du marché privé des soins aux Pays-Bas. Les contrats de location conclus ou qui seront conclus pour ces quatre sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle d'environ 30 millions €.

- Acquisition de la résidence de soins Saksen Weimar à Arnhem (Province de Gueldre)

Aedifica a annoncé le 13 mai 2016 l'acquisition d'un nouveau site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Saksen Weimar est un établissement d'habitation et de soins exclusif de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente, située à Arnhem (150.000 habitants, Province de Gueldre). La résidence est située dans un quartier résidentiel, à proximité du parc Klarendal. L'immeuble était initialement une caserne construite dans les années '40 et a été complètement redéveloppé en 2015 pour permettre l'hébergement de 42 résidents dans un cadre exceptionnel. L'opération a été réalisée par l'intermédiaire d'Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais. Elle a acquis le 13 mai 2016 la propriété du site Saksen Weimar. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8 millions €. Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2007. Stepping Stones Home & Care gère actuellement une dizaine de sites et compte 140 collaborateurs. Le groupe exploitera bientôt davantage de sites. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 %.

- Accord pour l'acquisition de deux sites de logement des seniors

Le 2 juin 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Les deux immeubles sont des établissements d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier ceux souffrant de démence. La résidence de soins Martha Flora Lochem est située à Lochem (33.000 habitants, Province de Gueldre). Elle est située dans un quartier résidentiel. L'immeuble a été complètement redéveloppé en 2010 pour héberger 13 résidents dans un cadre exceptionnel. Après l'achèvement d'une extension déjà projetée, l'immeuble pourra accueillir 15 résidents. La résidence de soins Martha Flora Rotterdam est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé dans un quartier résidentiel de Rotterdam (631.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale). Le site se trouve à environ 6 km au nord du centre-ville, à proximité d'un grand parc et de différentes infrastructures de loisirs. L'immeuble sera achevé début 2018 et pourra accueillir environ 34 résidents. Ces investissements seront réalisés par Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais, comme suit :

- Martha Flora Lochem : Aedifica Nederland BV a acquis le 31 mai 2016 la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €.
- Martha Flora Rotterdam : Aedifica Nederland BV a conclu le 1^{er} juin 2016 un accord de principe pour l'acquisition du site, soumise à des conditions suspensives (comme la délivrance du permis de construire et l'achèvement de la construction de l'immeuble). La nouvelle construction sera



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

réalisée et livrée clé en main par HD Projectrealisatie. La valeur conventionnelle du site s'élèvera à environ 8 millions €.

L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites sont exploités par le groupe Martha Flora, un exploitant néerlandais spécialisé en soins aux personnes souffrant de démence. Martha Flora est présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2010. Le groupe gère actuellement une demi-douzaine de sites et en exploitera bientôt davantage. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme des baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net), portant sur une valeur conventionnelle d'environ 10 millions €, est similaire à celui des précédentes transactions d'Aedifica aux Pays-Bas.

2.1.4. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

- Mise en exploitation de la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos Salve à Brasschaat (Province d'Anvers, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Salve à Brasschaat ont été achevés au cours du premier trimestre 2015/2016.

- Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant (Province de Namur, Belgique)

Les travaux d'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant ont été achevés au cours du premier trimestre 2015/2016. Le site a désormais une capacité de 150 résidents.

- Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal (Province d'Anvers, Belgique)

La phase I des travaux d'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal a été achevée au cours du deuxième trimestre 2015/2016. La phase II, qui consiste en une démolition partielle et rénovation de l'immeuble existant, est en cours. La fin du chantier est prévue pour début 2017.

- Mise en exploitation de l'immeuble de résidence-services Marie-Louise à Wemmel (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux de rénovation et de reconversion de la maison de repos Marie-Louise à Wemmel en appartements de résidence-services ont été achevés dans le courant du mois de janvier 2016. Le site compte désormais 30 appartements de résidence-services. Le site est exploité par une entité du groupe Armonea.

- Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Helianthus à Melle (Province de la Flandre orientale, Belgique)

Aedifica a annoncé le 18 avril 2016 la mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Helianthus à Melle (Province de Flandre orientale, Belgique). Pour rappel, le site de Melle a été acquis en 2013. Dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos, la réalisation d'une extension de l'immeuble existant (par la construction de 22 appartements de résidence-services) était déjà prévue. Cette extension a permis de porter la capacité d'accueil du site à 69 unités (42 lits en maison de repos et 27 appartements de résidence-services) et est en exploitation depuis le 15 avril 2016. Le site est situé dans un parc privatif verdoyant de 1 ha, dans un quartier résidentiel. Il comprend une maison de repos et un immeuble de résidence-services. Ce dernier est exploité, via l'ASBL Helianthus, par le groupe Senior Living Group (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors, faisant partie du



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

groupe Korian), sur base d'un contrat à long terme triple net de 27 ans. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 4 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

- Extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Aedifica a annoncé la levée des conditions suspensives pour l'acquisition de l'extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne), comme annoncé dans le communiqué de presse du 1^{er} octobre 2015. Le prix d'acquisition a été payé et la jouissance de l'immeuble est acquise par une filiale d'Aedifica SA avec effet au 15 juin 2016. L'extension de la maison de repos est constituée d'un nouvel immeuble de 28 lits destiné à l'accueil des personnes souffrant de démence. Cette extension permet à l'exploitant (Medeor Senioren-Residenzen GmbH) de porter la capacité d'accueil du site à 97 unités. Die Rose im Kalletal est situé dans le centre de Kalletal (14.000 habitants). La maison de repos a été acquise en 2014 via Aedifica Luxembourg I SARL, une filiale d'Aedifica SA. La maison de repos est donnée en location sur base d'un contrat à long terme double net de 23 ans. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à moins de 3 millions €, générant un rendement locatif double net de plus de 6 %.

2.1.5. 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) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos et rénovation de l'immeuble de résidence-services à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert, Brabant wallon, Belgique) ;
- 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) ;
- Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Anvers, Belgique) ;
- Glabbeek (construction d'une maison de repos à Glabbeek, Brabant flamand, Belgique).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.6. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2015/2016 :

- prolongation en novembre 2015 d'une ligne de crédit bilatérale de 25 millions € fournie par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France (« CENFE »), portant son échéance de juin 2016 à juillet 2018 ;
- refinancement en février 2016 de la ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par ING (qui devait échoir en juin 2016) pour porter son échéance à 2021 ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales fournies par ING en février 2016 (2 x 30 millions €, échéant en 2022 et en 2023) ;
- reprise en mars 2016 d'un crédit d'investissement accordé par Förde Sparkasse (4 millions € échéant en 2019) ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales fournies par Deutsche Postbank en avril 2016 pour un total de 35 millions € échéant en 2021 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € fournie par Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe en juin 2016, échéant en 2021 ;
- refinancement (45 millions €) et extension (15 millions €) en juin 2016 des lignes de crédit bilatérales fournies par BNP Paribas Fortis (qui devaient échoir en juillet et août 2016) pour porter leur échéance à 2022 (30 millions €) et 2023 (30 millions €) ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 60 millions € fournie par Belfius en juin 2016, échéant en 2023 ;
- refinancement (75 millions €) et extension (35 millions €) en juin 2016 des lignes de crédit bilatérales fournies par KBC (qui devaient échoir en janvier 2017) pour porter leur échéance à 2022 (40 millions €), 2023 (40 millions €) et 2024 (30 millions €).

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	60
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	66
- 2021/2022 :	95	75
- > 2022/2023 :	<u>234</u>	<u>58</u>
Total	753	480
Durée résiduelle moyenne (années)	4,5	3,7

Ce sont ainsi pas moins de 400 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2015/2016.

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.7. Autres événements

- Cessions

Les cessions d'appartements de résidence-services à Tirlemont progressent : au 30 juin 2016, 48 des 49 appartements ont été cédés. Le solde à céder est inférieur à 1 million €. A ceci s'ajoutent les appartements de résidence-services à Residentie Poortvelden (voir point 2.1.1. ci-dessus) pour 4 millions €.

Par ailleurs, des actes de cession de terrains excédentaires ont été passés en juin 2016, pour un montant cumulé d'un million €.

- Aedifica remporte deux prix en matière de communication financière

Le 9 septembre 2015, Aedifica a obtenu le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, rejoignant ainsi le peloton de tête des 106 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Lors de la 55ème édition du Prix de la meilleure communication financière qui s'est tenue le 12 octobre 2015, l'Association Belge des Analystes Financiers (ABAF/BFVA) a décerné à Aedifica le prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap », qui recouvrait 34 sociétés cotées dans tous les secteurs d'activité, évaluées par 92 analystes.

- Inclusion d'Aedifica dans l'indice MSCI Small Caps Europe le 1er décembre 2015

Depuis le 1^{er} décembre 2015, l'action Aedifica est incluse dans l'indice MSCI Small Caps Europe. Aedifica a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par MSCI, lors de la revue semestrielle de la composition des indices en novembre 2015.

MSCI (« Morgan Stanley Capital International ») est un indice boursier européen lancé par Morgan Stanley Capital International regroupant des sociétés cotées au niveau mondial.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2016

- Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne

Le 6 juillet 2016, Aedifica a annoncé la signature d'une convention concernant l'acquisition de deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires de cinq maisons de repos en Allemagne. Cette convention était soumise à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui ont été levées le 31 août 2016. 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 Höchststadt (13.000 habitants, land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. Le site se trouve en lisière d'un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant. La maison de repos a été construite en 2003 et accueille 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier résidentiel animé de Nuremberg (500.000 habitants, land de Bavière), à proximité de différentes infrastructures de loisirs. 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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Bavière). Le site bénéficie d'un environnement verdoyant. 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). Le site bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant 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. Cet investissement s'est réalisé via l'acquisition du contrôle de deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des immeubles. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas, une société allemande présente sur le marché privé des soins aux seniors depuis 1969. Vitanas gère actuellement plus de 5.000 lits dans 39 sites. Le groupe compte plus de 4.300 collaborateurs. 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 €.

- 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. Le lecteur se réfèrera utilement à la section 2.1.1. ci-dessus pour le descriptif des sites acquis, sachant que la construction des sites Oosterzonne et Ezeldijk s'est entretemps achevée. L'opération s'est réalisée comme suit :

- Ezeldijk a été acquise sous régime TVA.
- Le contrôle des sept autres immeubles a été obtenu par l'acquisition d'une participation majoritaire dans des sociétés immobilières. D'ici la fin d'année, Aedifica acquerra la participation minoritaire résiduelle dans ces sociétés, d'une valeur d'environ 20 millions €.

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 d'une durée résiduelle moyenne de 12 ans.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2016

3.1. Patrimoine au 30 juin 2016

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2015 – 30 juin 2016), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 147 millions €, passant d'une juste valeur de 983 millions € à 1.131 millions € (soit 1.157 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement de 26 millions € et les actifs détenus en vue de la vente de 5 millions €). Cette croissance (de 15 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1., 2.1.2. et 2.1.3. ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.4. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+16,9 millions € ou +1,5 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +17,6 millions €, ou +2,1 % ;
- immeubles à appartements : +0,3 millions €, ou +0,2 % ;
- hôtels et autres : -1,1 millions €, ou -1,5 %.

Au 30 juin 2016, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 165 biens, d'une surface bâtie totale de 547.000 m², constitués principalement de :

- 80 sites de logement des seniors d'une capacité de 7.397 résidents ;
- 865 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (sur base de la juste valeur) :

- 74 % logement des seniors ;
- 20 % immeubles à appartements ;
- 6 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 86 % en Belgique, dont :
 - 48 % en Flandre ;
 - 27 % à Bruxelles ;
 - 11 % en Wallonie ;
- 12 % en Allemagne ;
- 2 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation¹ pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 94 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 98,1 % au 30 juin 2016. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,9 % au 30 juin 2015).

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 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 6 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 78,6 % sur l'exercice 2015/2016, en légère hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2014/2015 (78,3 %) et en légère baisse par rapport au dernier taux d'occupation publié (79,3 % au 31 mars 2016).

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

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2015. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

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 juin 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	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Loyers contractuels annuels	41.038	11.866 *	4.538	57.442	-	-
Rendement brut (%) **	5,9%	5,4%	6,2%	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.

² Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.2. Résultats consolidés³

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30 juin 2016	30 juin 2015
Revenus locatifs	59.822	49.903
Charges relatives à la location	-35	-50
Résultat locatif net	59.787	49.853
Charges opérationnelles*	-12.173	-10.831
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.614	39.022
Marge d'exploitation** (%)	80%	78%
Résultat financier hors IAS 39	-12.707	-13.148
Impôts	-581	-376
Résultat hors variations de juste valeur	34.326	25.498
Dénominateur (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Résultat hors variations de juste valeur par action (€/action)	2,43	2,39
Résultat hors variations de juste valeur	34.326	25.498
Impact IAS 39: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.685	374
Impact IAS 40: variation de la juste valeur des immeubles de placement	10.775	19.259
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	731	428
Impact IAS 40: impôts différés	120	-395
Ecart d'arrondi	-1	1
Résultat net (part du groupe)	40.266	45.165
Dénominateur (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,85	4,24

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 20 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 59,8 millions €. Il est supérieur au budget grâce aux nombreuses acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice 2015/2016 qui n'avaient pas été budgétées.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+10 millions €, soit +19,9 %, ou +0,5 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +10,0 millions €, soit +29,2 % (ou +0,8 % à périmètre constant) ;
- Immeubles à appartements: -0,1 million €, soit -1,1 % (ou -1,1 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, soit +2,4 % (ou +2,4 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+29,2 % à périmètre variable et +0,8 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 74 % du chiffre d'affaires et près de 91 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

³ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les revenus locatifs des immeubles à appartements et des hôtels sont stables.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 59,8 millions € (+20 % par rapport au 30 juin 2015).

Le **résultat immobilier** atteint 58,4 millions € (30 juin 2015 : 48,3 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 54,2 millions € (30 juin 2015 : 44,1 millions €), soit une marge opérationnelle de 91 % (30 juin 2015 : 89%).

Après déduction des frais généraux de 6,7 millions € (30 juin 2015 : 5,4 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 22 % à 47,6 millions € (30 juin 2015 : 39,0 millions €), représentant une marge d'exploitation de 80 % (30 juin 2015 : 78 %) et est supérieur au budget.

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée ci-dessous :

30 juin 2016

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Résultat locatif net	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614

30 juin 2015

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	34.082	11.949	3.986	0	-114	49.903
Résultat locatif net	34.081	11.900	3.986	0	-114	49.853
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.870	6.944	3.949	-5.741	0	39.022

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 11,9 millions € (30 juin 2015 : 12,8 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (2,9 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2014/2015 (3,0 %) et du budget (3,0 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les produits non-récurrents de 0,1 million €), à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors variations de juste valeur comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 12,7 millions € (30 juin 2015 : 13,1 millions €, comprenant des produits non-récurrents de 0,4 million €), inférieure au budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 0,6 million € ; 30 juin 2015 : charge de 0,4 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

généralisé par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont conformes au budget. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le résultat hors variations de juste valeur a atteint 34,3 millions € (30 juin 2015: 25,5 millions €), soit 2,43 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2015 : 2,39 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2015 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2016) prise en résultat a été de +1,5 %, soit +16,9 millions € (30 juin 2015 : +1,5 % ou +14,5 millions €). Une variation de juste valeur de - 6,1 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +4,7 millions € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 10,8 millions € (contre +19,3 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (0,7 million € ; 0,4 million € au 30 juin 2015) sont aussi considérées ici.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou à taux plafonné. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales acquises en décembre 2014), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. L'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) pris en résultat au 30 juin 2016 représente une charge de 5,7 million € (30 juin 2015 : produit de 0,4 million €).
- Les **impôts différés** (produit de 0,1 million € au 30 juin 2016 ; charge de 0,4 million € au 30 juin 2015) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors variations de juste valeur.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 40,3 millions € (30 juin 2015 : 45,2 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 2,85 € (30 juin 2015 : 4,24 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 32,2 millions € (30 juin 2015 : 25,4 millions €), en augmentation de 27 %. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,27 € par action (30 juin 2015 : 2,33 € par action).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30 juin 2016	30 juin 2015
Immeubles de placement (juste valeur)**	1.156.834	1.005.163
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	15.832	14.073
Autres actifs	496	1.048
Total des actifs	1.173.162	1.020.284
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	668.155	636.193
Impact IAS 39*	-47.407	-37.923
Capitaux propres	620.749	598.270
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	498.796	377.216
Autres passifs	53.617	44.798
Total des capitaux propres et du passif	1.173.162	1.020.284
<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>42,5%</i>	<i>37,0%</i>

* Juste valeur des instruments de couverture.

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

Au 30 juin 2016, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2015 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, à savoir Stadim SCRL, de Crombrughe & Partners SA et CBRE GmbH) pour un montant de 1.157 millions € (30 juin 2015 : 1.005 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente (30 juin 2016 : 1.131 millions € ; 30 juin 2015 : 983 millions €), en augmentation de 147 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 105 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1., 2.1.2. et 2.1.3. ci-dessus), pour 2 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7. ci-dessus), pour 21 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4. ci-dessus) et pour 17 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2016 : 26 millions € ; 30 juin 2015 : 22 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.5. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en annexe 4 ci-après.

Les « **autres actifs repris dans le taux d'endettement** » représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2015 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 374 millions € au 30 juin 2016 (30 juin 2015 : 371 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2016 s'élève quant à elle à 156 millions € (30 juin 2015 : 151 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- 668 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2015 : 636 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été payé, en octobre 2015) ;
- ou à 621 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2015 : 598 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été payé, en octobre 2015).

Au 30 juin 2016, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 499 millions € (30 juin 2015 : 377 millions €), dont 479 millions € (30 juin 2015 : 367 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 42,5 % au niveau consolidé (30 juin 2015 : 37,0 %) et 40,4 % au niveau statutaire (30 juin 2015 : 36,9 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 263 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 752 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 35 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 204 millions € à actif constant, 512 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 29 %.

Les **autres passifs** de 54 millions € (30 juin 2015 : 45 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2016 : 46 millions € ; 30 juin 2015 : 38 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.4. Actif net par action

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 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2014/2015 en octobre 2015⁴, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 47,08 € au 30 juin 2016 contre 43,74 € par action au 30 juin 2015.

Actif net par action (en €)	30 juin 2016	30 juin 2015
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2014/2015, hors IAS 39	47,08	43,74
Impact IAS 39	<u>-3,34</u>	<u>-2,70</u>
Actif net après répartition du dividende 2014/2015	43,74	41,04
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.192.032	14.045.931

Nombre d'actions	30 juin 2016	30 juin 2015
Nombre d'actions en circulation*	14.192.032	14.045.931
Nombre total d'actions***	14.192.032	14.045.931
Nombre total d'actions cotées en bourse	14.172.176	14.045.931
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Nombre de droits au dividende**	14.186.987	10.924.613

* Après déduction des actions propres.

** Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

*** 19.856 actions seront admises à la cotation en principe le 2 novembre 2016.

⁴ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 42,59 € par action du 30 juin 2015 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2015, et doit donc être corrigé de 1,56 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2016. Ce montant correspond au montant total du dividende (22 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015 (14.045.931).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Perspectives

Le conseil d'administration continue à 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.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 753 millions € dont seulement 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 42,5 % au 30 juin 2016 (très 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 252 millions € d'engagements au 30 juin 2016 – auxquels il convient d'ajouter 60 millions € pour l'acquisition sous conditions suspensives annoncée le 6 juillet 2016 et réalisée le 31 août 2016 –, dont approximativement 228 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2016/2017, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 76 millions € menant à un résultat hors variations de juste valeur de 42 millions €, ou 2,97 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,25 € par action, en croissance par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2015/2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. 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 2014/2015 restent pertinents pour l'exercice 2016/2017. Ils seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2015/2016 qui sera publié le 23 septembre 2016.

Pour rappel, le risque d'augmentation du précompte mobilier pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes s'est effectivement matérialisé, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse). Depuis le 1^{er} janvier 2016, le précompte mobilier sur les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, est passé de 15 % à 27 %.

Cependant, le Ministre belge des Finances a annoncé, dans un communiqué de presse du 10 juin 2016, qu'il « proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes ». Ce taux réduit serait de 15 % (contre un taux normal de 27 % actuellement), et entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Sous réserve d'analyse des textes légaux définitifs (encore à approuver), les actionnaires d'Aedifica pourraient bénéficier de ce taux réduit vu que plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des seniors ; ce secteur rassemble en effet « les biens immobiliers destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé » mentionnés dans le communiqué du Ministre. La Société accueille favorablement cette annonce qui soutient le rôle des investisseurs professionnels spécialisés dans l'immobilier de santé, tel qu'Aedifica, et qui bénéficiera directement à ses actionnaires.

6. Corporate governance

Pour rappel, il est prévu dans la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica que la présidence du comité d'audit soit assurée par un administrateur indépendant. Néanmoins, dans un souci de continuité, le conseil d'administration a souhaité en 2015 que Madame Adeline Simont, membre du comité d'audit depuis sa création en 2006, assume de façon temporaire la présidence du comité dans la mesure où les deux autres membres étaient de nouveaux administrateurs. A compter du 2 septembre 2016, Monsieur Serge Wibaut, administrateur indépendant, exercera la fonction de président du comité d'audit. Le conseil d'administration tient à remercier Madame Adeline Simont pour sa présidence intérimaire efficace.

7. Rapport du commissaire

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 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 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 1,0 milliard € au 31 août 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 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2016	2015
I. Revenus locatifs	59.822	49.903
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-35	-50
Résultat locatif net	59.787	49.853
IV. Récupération de charges immobilières	25	32
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.064	1.811
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.064	-1.811
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.454	-1.563
Résultat immobilier	58.358	48.322
IX. Frais techniques	-1.119	-1.071
X. Frais commerciaux	-584	-492
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-119	-131
XII. Frais de gestion immobilière	-1.037	-892
XIII. Autres charges immobilières	-1.252	-1.588
Charges immobilières	-4.111	-4.174
Résultat d'exploitation des immeubles	54.247	44.148
XIV. Frais généraux de la société	-6.694	-5.355
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	61	229
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.614	39.022
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	731	428
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10.775	19.259
Résultat d'exploitation	59.120	58.709
XX. Revenus financiers	283	478
XXI. Charges d'intérêts nettes	-11.904	-12.833
XXII. Autres charges financières	-1.087	-792
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.685	374
Résultat financier	-18.393	-12.773
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat avant impôt	40.727	45.936
XXV. Impôts des sociétés	-461	-771
XXVI. Exit tax	0	0
Impôt	-461	-771
Résultat net	40.266	45.165
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	40.266	45.165
Résultat de base par action (€)	2,85	4,24
Résultat dilué par action (€)	2,85	4,24



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2016	2015
I. Résultat net	40.266	45.165
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-7.432
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-3.893	-181
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	36.373	37.552
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	36.373	37.552

3. Bilan consolidé

ACTIF	2016	2015
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	119	102
C. Immeubles de placement	1.152.213	1.003.358
D. Autres immobilisations corporelles	1.624	1.834
E. Actifs financiers non courants	794	1.397
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	676	110
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Total actifs non courants	1.157.282	1.008.657
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.621	1.805
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	3.880	4.352
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.374	962
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.947	3.598
G. Comptes de régularisation	1.058	910
Total actifs courants	15.880	11.627
TOTAL DE L'ACTIF	1.173.162	1.020.284



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2016	2015
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère		
A. Capital	364.467	360.633
B. Primes d'émission	155.509	151.388
C. Réserves	60.507	41.084
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	115.366	95.679
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-25.015	-25.015
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-23.560	-19.667
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.256	-18.717
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	110	244
m. Autres réserves	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	11.862	8.560
D. Résultat net de l'exercice	40.266	45.165
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	620.749	598.270
II. Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	620.749	598.270
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	447.721	340.752
C. Autres passifs financiers non courants	47.382	39.320
a. Instruments de couvertures autorisés	46.055	38.050
b. Autres	1.327	1.270
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.881	2.435
Total des passifs non courants	497.984	382.507
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	31.027	25.897
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	4.505	813
b. Autres	14.216	8.484
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	4.681	4.313
Total des passifs courants	54.429	39.507
TOTAL DU PASSIF	552.413	422.014
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.173.162	1.020.284



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Projet ou rénovation		Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2016	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
't Hoge	Courtrai	2	0	1	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Molenenk	Deventer	10	4	6	2016/2017	Construction d'une résidence de soins
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos et rénovation d'un immeuble de résidence-services
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	9	2	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2	0	2	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	1	5	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch I	Hasselt	11	6	6	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Prinsenhof	Koersel	4	0	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt	1	0	1	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	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	1	0	1	2016/2017	Extension de l'hôtel
De Stichel	Vilvoorde	4	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Walgaerde	Hilversum	4	0	4	2016/2017	Acquisition d'une résidence de soins
Glabbeek	Glabbeek	10	0	10	2016/2017	Construction d'une nouvelle maison de repos
Jardins de la Mémoire	Bruxelles	11	0	11	2016/2017	Acquisition d'une maison de repos
Foyer de Lork	Flandre	97	0	97	2016/2017	Acquisition de 7 maisons de repos
Ostende	Ostende	11	0	11	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam	8	0	8	2017/2018	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Malines	Malines	17	0	17	2018/2019	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
TOTAL		252	24	228		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			26			

Parmi tous ces projets, 99 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2016 (252 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. A ceci il convient d'ajouter 60 millions € relatifs à l'acquisition le 31 août 2016 d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne (voir section 2.2. ci-dessus).