

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 24 mai 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 »)

**Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de
8 sites de logement des seniors
en Belgique**

- 8 maisons de repos en Belgique
- Valeur conventionnelle : environ 97 millions €

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Grâce à l'acquisition future de ce portefeuille de huit maisons de repos, Aedifica étend significativement son empreinte en Belgique. Cette transaction démontre clairement qu'il existe encore un potentiel d'investissement important en Belgique pour un investisseur spécialisé en immobilier de santé comme Aedifica, à côté de l'expansion internationale aux Pays-Bas et en Allemagne. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 mai 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer un accord pour l'acquisition de huit sites de logement des seniors en Belgique. Cet accord est soumis à des conditions suspensives qui devraient en principe être levées au cours de l'été 2016.

Tableau récapitulatif des sites

Nom	Localisation	Province	Capacité (unités)
Oosterzonne	Zutendaal	Limbourg	82
De Witte Bergen	Lichtaart	Anvers	119
Seniorenhof	Tongres	Limbourg	52
Beerzelhof	Putte	Anvers	61
Uylenspiegel	Genk	Limbourg	97
Coham	Ham	Limbourg	120
Sorgvliet	Linter	Brabant flamand	83
Ezeldijk	Diest	Brabant flamand	105
Total			719



Ezeldijk – Diest



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 mai 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description des immeubles

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**¹ 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**² 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**³ 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**⁴ 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 **Uylenspiegel**⁵ est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). Uylenspiegel 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**⁶ 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**⁷ 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**⁸ est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site bénéficie d'une localisation verdoyante au bord du centre-ville, à proximité du Warandepark. La dernière phase de la construction de la maison de repos sera bientôt achevée. Ezeldijk pourra accueillir 105 résidents.

¹ Située Nieuwstraat 2-6 à 3690 Zutendaal (Belgique).

² Située Diestweg 1 à 2460 Lichtaart (Belgique).

³ Située Bilzersteenweg 306 à 3700 Tongres (Belgique).

⁴ Située Mechelbaan 53 à 2580 Beerzel (Belgique).

⁵ Située Socialestraat 4 à 3600 Genk (Belgique).

⁶ Située Meulenvan 16 à 3945 Ham (Belgique).

⁷ Située Helen-Bosstraat 60 à 3350 Linter (Belgique).

⁸ Située Bogaardenstraat 13 à 3290 Diest (Belgique).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 mai 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

L'opération se réalisera comme suit :

- Ezeldijk sera acquise sous régime TVA.
- Les sept autres immeubles entreront dans le portefeuille via l'acquisition des actions de huit sociétés.

La valeur conventionnelle cumulée de ces huit sites s'élèvera à environ 97 millions €.

L'opération sera financée en partie par les lignes de crédit d'Aedifica, et en partie par les crédits existants logés dans les sociétés à acquérir.



Coham – Ham

Description de l'exploitant et des contrats de location

L'exploitant des maisons de repos est l'ASBL Foyer de Lork. Le groupe Senior Living Group prendra à court terme le contrôle effectif de l'ASBL Foyer de Lork⁹. Senior Living Group est une entité du groupe Korian, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors. Senior Living Group gère actuellement environ 6.500 lits dans plus de 50 sites. Le groupe compte plus de 3.500 collaborateurs. Il exploite déjà plusieurs sites en Belgique appartenant à Aedifica.

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 conventionnelle¹⁰ d'environ 97 millions €.

⁹ Cette prise de contrôle est soumise à l'approbation de l'Autorité belge de la Concurrence.

¹⁰ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 mai 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

*
* *

Aedifica réalise ainsi un nouvel investissement important dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 153 millions €¹¹ clôturée avec succès le 29 juin 2015. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous :

(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
Total au 24 mai 2016		101	116	43	260

¹ Concrétisations d'accords conclus en 2014.

Ces investissements en Belgique démontrent clairement qu'il existe encore un potentiel d'investissement important sur le marché interne pour un investisseur spécialisé comme Aedifica, à côté de l'expansion internationale aux Pays-Bas et en Allemagne.

D'autres dossiers d'investissement sont actuellement à l'étude.

¹¹ Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 mai 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 873 millions € au 29 avril 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

Charles-Antoine van Aelst
Investment Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 74 - Fax: +32 2 626 07 71
ca.vanaelst@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

