

COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 28 juin 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'une maison de repos en Belgique**
- Extension d'une maison de repos en Allemagne**
- Proposition de précompte mobilier réduit**

- **Accord pour l'acquisition d'une maison de repos à Anderlecht (Belgique), totalisant 110 unités :**
 - **Valeur conventionnelle : environ 11 millions €**
 - **Rendement locatif brut initial : environ 6 %**
 - **Exploitant : Les Jardins de la Mémoire ASBL**
- **Extension d'une maison de repos à Kalletal (Allemagne)**
- **Proposition du Ministre des Finances : précompte mobilier réduit à 15 % en 2017**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Grâce à l'acquisition de la maison de repos Jardins de la Mémoire, Aedifica étend de nouveau son empreinte en Belgique. Cette transaction démontre clairement que, à côté de l'expansion internationale aux Pays-Bas et en Allemagne, il existe encore actuellement un potentiel d'investissement significatif en Belgique pour un investisseur spécialisé comme Aedifica. Aedifica profite également de l'occasion pour annoncer la réalisation du premier projet d'extension d'un de ses sites allemands et pour porter à l'attention le communiqué de presse récent du Ministre belge des Finances concernant sa proposition de réduction du précompte mobilier. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Accord pour l'acquisition d'une maison de repos Belgique

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à Anderlecht (Belgique).



Jardins de la Mémoire

Description de l'immeuble

Jardins de la Mémoire¹ est 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 pour l'accueil des personnes souffrant de démence. L'immeuble a été construit en 2005 et peut accueillir 110 résidents répartis sur 70 chambres individuelles et 20 chambres doubles.

¹ Située Lenniksebaan 792 à 1070 Anderlecht (Belgique).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 28 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Description de la transaction

Cet investissement sera réalisé au cours de l'été 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.

Description de l'exploitant et du contrat de location

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. Senior Living Group est une filiale du groupe Korian, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors. Senior Living Group gère actuellement environ 6.500 lits en plus de 50 sites. Le groupe compte plus de 3.500 collaborateurs. Il exploite déjà plusieurs sites en Belgique appartenant à Aedifica.

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) sera d'environ 6 % pour une valeur conventionnelle² d'environ 11 millions €.

*
* *

Cet investissement en Belgique démontre clairement que, à côté de l'expansion internationale aux Pays-Bas et en Allemagne, il existe encore actuellement un potentiel d'investissement significatif sur le marché interne pour un investisseur spécialisé comme Aedifica.

² 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 28 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Extension d'une maison de repos en Allemagne

Aedifica annonce la levée des conditions suspensives pour l'acquisition de l'extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal³ 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 désormais 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 2014⁴ 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 €⁵, générant un rendement locatif double net de plus de 6 %.

Cet investissement en Allemagne s'inscrit 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. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements intéressants.



Die Rose im Kalletal (extension)

³ Située Rosenweg 3 à 32689 Kalletal (Allemagne).

⁴ Voir communiqué de presse du 16 décembre 2014.

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de juin 2015

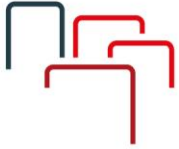
Aedifica réalise ainsi des nouveaux investissements importants dans le secteur du logement des seniors après l'augmentation de capital de 153 millions €⁶ clôturée avec succès le 29 juin 2015. Les investissements réalisés depuis lors sont repris dans le tableau ci-dessous :

(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
Moleneuk	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
Total au 28 juin 2016		107	132	43	282

¹ Concrétisations d'accords conclus en 2014.

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

⁶ Voir communiqué de presse du 29 juin 2015.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 juin 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Proposition de précompte mobilier réduit

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 SIR⁷, 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* ». ⁸ Ce taux réduit s'élèverait à 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 pourront bénéficier de ce taux réduit vu que plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le segment 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.

⁷ Sociétés immobilières réglementées.

⁸ Extrait du communiqué de presse du Ministre belge des Finances du 10 juin 2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 juin 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 949 millions € au 31 mai 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

