

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

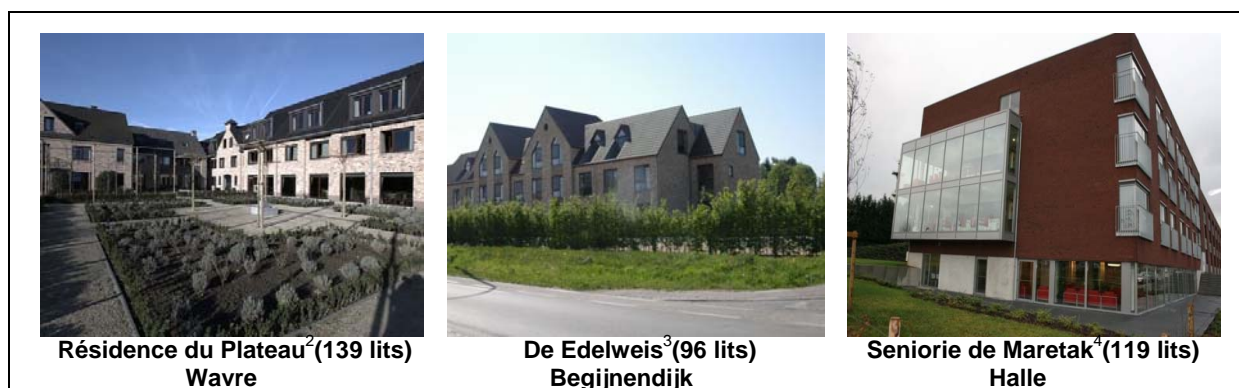
Le 17 mars 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué de presse

Aedifica acquiert un portefeuille de 3 maisons de repos de 35 millions €

Acquisition d'un portefeuille de 3 maisons de repos

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la conclusion d'un accord ce 17 mars 2010 pour l'acquisition d'un portefeuille de 3 maisons de repos, pour une valeur d'acquisition de 35,2 millions €¹ et un total de 354 lits agréés. Cette opération sera financée par les lignes de crédit de la sicafi. Il s'agit des maisons de repos suivantes:



En outre, Aedifica prévoit un budget d'investissement (de 2,5 millions €) destiné au financement de l'extension de la maison de repos « De Edelweis ».

Ces 3 maisons de repos appartenaient au groupe Senior Living Group (« SLG »), un des plus importants opérateurs privés de maisons de repos en Belgique. L'opération consiste en l'acquisition des titres de 3 sociétés immobilières, filiales du groupe SLG. Les sociétés propriétaires des maisons de repos « Résidence du Plateau » et « Seniorie de Maretak » ont été acquises ce 17 mars 2010. La société propriétaire de la maison de repos « De Edelweis » sera acquise dans les prochaines semaines.

Le groupe SLG poursuivra l'exploitation des 3 maisons de repos par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles seront mis à la disposition de sociétés du groupe SLG sur base de contrats *triple net*, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans, ou de leasings immobiliers

¹ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 12 mars 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

² Chaussée d'Ottembourg 221, 1300 Wavre.

³ Liersesteenweg 165-171, 3130 Begijnendijk.

⁴ Ziekenhuislaan 10, 1500 Halle.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 17 mars 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/3

d'une durée initiale de 15 ans. SLG disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats.

Le rendement locatif initial attendu pour cette opération s'élève à environ 6,7%¹.

Autres acquisitions récentes

Par ailleurs, le conseil d'administration confirme la clôture, le 1^{er} mars 2010, de l'acquisition de l'immeuble à appartements meublés « Héliotropes » (27 unités locatives pour une valeur d'acquisition de 2,35 millions €²), telle qu'annoncée dans le communiqué de presse du 17 décembre 2009. De plus, la sicafi a procédé, le 25 février 2010, à l'acquisition d'une réserve foncière³ de 0,4 million €⁴ (terrain de 26 ares et immeuble de 300m²) en Brabant-Wallon (1435 Mont-Saint-Guibert).

Nouvelle ligne de crédit de 30 millions €

Enfin, le conseil d'administration annonce l'ouverture, le 9 mars 2010, d'une nouvelle ligne de crédit de 30 millions €, fournie par KBC Bank pour une durée de 3 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Celle-ci s'ajoute aux lignes de crédit existantes de 210 millions € (utilisées au 17 mars à hauteur de 207 millions €).

Situation après les opérations annoncées ci-dessus

Après les acquisitions mentionnées ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation (hors projets de développement) d'Aedifica s'élèvera approximativement à 392 millions € (soit 398 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)⁵. Le ratio d'endettement de la sicafi sera de l'ordre de 54%.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica seront composés de 102 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 254 appartements meublés, 25 maisons de repos comprenant 2.410 lits, un immeuble comportant 20 appartements de résidence-services et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 206.849m², tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité sera la suivante (en juste valeur) : 29% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 50% logement des seniors, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présentera comme suit (en juste valeur) : 58% de ces immeubles seront situés à Bruxelles, 23% en Flandre et 19% en Wallonie.

¹ Le rendement présenté est un rendement estimé sur la base de baux de type « *double net* », l'entretien structurel étant supposé à charge du propriétaire.

² Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 26 février 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

³ Définition : un bien immobilier acheté dans le but de l'utiliser plus tard.

⁴ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 25 février 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

⁵ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2009, et de la juste valeur des biens mentionnés ci-dessus à leur date d'acquisition.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 17 mars 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3/3

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel, développant un portefeuille immobilier autour de 3 axes d'investissement stratégiques :

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors.

Aedifica est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les dividendes qu'elle distribue sont exemptés de précompte mobilier.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

**Charles-Antoine
van Aelst**
Corporate Analyst
Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

