

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 7 mai 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué de presse

Nouvelles acquisitions dans le secteur du logement des seniors et des hôtels :

- Accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de 4 hôtels de 22 millions € dans le Limbourg en collaboration avec Different Hotel Group et LRM
- Accord de principe pour l'acquisition d'une maison de repos de 5,8 millions € à Wavre
- Accord de principe pour l'acquisition d'un terrain à développer de 2,2 millions € à Wavre
- Acquisition d'un terrain à Dinant pour la construction d'une nouvelle maison de repos avec Armonea

Juste valeur du portefeuille dépasse le cap des 400 millions €

Acquisition d'un portefeuille de 4 hôtels dans la province du Limbourg¹

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la conclusion d'un accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de 4 hôtels situés dans la province du Limbourg, pour une valeur d'acquisition de 22,0 millions €, un total de 242 chambres et une superficie de 16.160m². Il s'agit des hôtels suivants:



**Carbon³
à Genk**



**Eburon⁴
à Tongres**



**Ecu⁵
à Genk**



**Eurotel⁶
à Lanaken**

- **L'hôtel Carbon** (construit en 2008) est un hôtel design 4 étoiles d'excellente qualité situé dans le centre-ville de Genk (Europalaan), comprenant 60 chambres, un restaurant et l'un des plus beaux centres de spa de Belgique. Cet hôtel a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler.

¹ Opération de *sale and rentback* avec Different Hotel Group.

² Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

³ Europalaan 38, 3600 Genk.

⁴ De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren.

⁵ Europalaan 46, 3600 Genk.

⁶ Koning Albertlaan 269, 3620 Lanaken.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 7 mai 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/5

- **L'hôtel Eburon** (construit en 2008) est un hôtel design d'excellente qualité dans le centre-ville de Tongres, où il jouxte le complexe commercial « Julianus ». Il s'agit d'un ancien couvent qui a été entièrement rénové et transformé en hôtel 4 étoiles de 52 chambres. L'hôtel Eburon a récemment été sélectionné pour servir de décor à une série télévisée actuellement diffusé sur une chaîne commerciale flamande. L'hôtel Eburon est synonyme d'histoire, de luxe, de design, d'inspiration et de caractère.
- **L'hôtel Ecu** (construit en 1992) est un hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk (Europalaan). Cet hôtel de style citadin comprenant 51 chambres connaît un franc succès depuis près de 20 ans grâce à son rapport qualité / prix irréprochable.
- **L'hôtel Eurotel** (construit en 1987 et rénové en 2007 et 2010) est situé à Lanaken, à proximité immédiate du centre-ville de Maastricht. Cet hôtel comprend 79 chambres qui ont toutes été rénovées récemment dans un style chaleureux et familial de très bon goût, un restaurant et un centre de bien-être et de sport.

Ces 4 hôtels appartiennent à Different Hotel Group¹ (« DHG »), le plus important opérateur d'hôtels dans la province du Limbourg. DHG, qui exploite actuellement lui-même les 4 hôtels concernés et a une collaboration commerciale avec 2 autres hôtels, est en pleine croissance, et bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le secteur hôtelier limbourgeois. DHG bénéficie d'un actionnariat stable constitué de ses fondateurs familiaux et de LRM (une société d'investissement contrôlée par la Région flamande, anciennement appelée « Limburgse Reconvertiemaatschappij »). LRM se profile comme un investisseur qui cherche à soutenir l'économie limbourgeoise en investissant du capital à risque dans des entreprises en pleine croissance, et en soutenant l'entrepreneuriat local. La présente opération de *sale and rentback* résulte d'une collaboration étroite entre Aedifica, LRM et DHG. LRM restera impliqué dans l'actionnariat de DHG à moyen terme et continuera à accompagner ce groupe dans son développement.

Aedifica deviendra propriétaire des hôtels par voie de scission partielle des sociétés « Carbon SA », « Eburon SA », « Ecu SA » et « Eurotel SA », filiales du groupe DHG. Ces acquisitions seront rémunérées par l'émission de nouvelles actions Aedifica. Vu que, dans le cadre de ces scissions partielles, des dettes vont également être transférées, la valeur totale des actions Aedifica émises, compte tenu des paramètres retenus pour le calcul du rapport d'échange², représentera 51% de la valeur d'acquisition des immeubles. Les projets de scissions partielles ont été déposés au greffe le 29 avril 2010. Les nouvelles actions Aedifica seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donneront droit au dividende pro rata temporis. L'acquisition des 4 hôtels est néanmoins encore soumise à des conditions suspensives telles que le résultat positif d'un audit de *due diligence*, qui est actuellement en cours.

¹ Site internet : www.differenthotels.be

² Voir les projets de scission partielle.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 7 mai 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3/5

Le groupe DHG poursuivra l'exploitation des 4 hôtels par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles seront mis à la disposition de sociétés du groupe DHG sur base de contrats *triple net*, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans. DHG disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats.

Le rendement locatif net attendu pour cette opération s'élèvera à 6,5% (avant indexation), lorsque les exploitations des 2 hôtels les plus récents (Carbon et Eburon) auront atteint, d'ici 2 ans, leur vitesse de croisière.

Même si le secteur hôtelier n'est pas considéré comme stratégique puisqu'il ne constitue pas de l'immobilier résidentiel à proprement parler, Aedifica saisit exceptionnellement des opportunités dans ce secteur lorsque celles-ci contribuent à l'amélioration du rendement locatif net et de la qualité du portefeuille. Notons que ces acquisitions seront réalisées en bas de cycle économique, et qu'elles feront entrer dans le patrimoine de la sicafi des immeubles d'excellente qualité, idéalement situés et à un prix raisonnable de l'ordre de 1400 €/m² (hors sol). Par conséquent, Aedifica est convaincu d'avoir pu saisir une opportunité unique, qui contribuera à son développement futur.

Acquisition d'une maison de repos et d'un terrain à développer à Wavre

Le conseil d'administration d'Aedifica a également le plaisir d'annoncer un accord de principe pour l'acquisition de la maison de repos « Bois de la Pierre » située à Wavre, pour une valeur d'acquisition de 5,8 millions €¹ et un total de 65 lits agréés.



Bois de la Pierre²
à Wavre

Cette maison de repos appartient au groupe Pierre-Invest (un groupe familial constitué autour du Dr. F. Carlhian, qui a plus de 20 ans d'expérience dans l'exploitation de maisons de repos). L'opération consiste en l'acquisition des titres de la société « Bois de la Pierre SA », entièrement financée par les lignes de crédit de la sicafi. La société « Pierre-Invest SA » poursuivra l'exploitation de la maison de repos. L'immeuble sera mis à la disposition de la société « Pierre-Invest SA » sur base d'un contrat triple net, prenant la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans.

¹ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

² Venelle du Bois de la Pierre 20, 1300 Wavre.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 7 mai 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4/5

Le rendement locatif initial attendu pour cette opération s'élève à environ 6,9%.

Par ailleurs, Aedifica fera l'acquisition d'une réserve foncière de 2,2 millions €¹ (terrain de 1,1 ha avec une maison de rapport) adjacente à la maison de repos Bois de la Pierre. Cette opération consiste en la scission partielle de la société « Carlinvest SA ». Cette opération sera financée à hauteur de 100%² par l'émission de nouvelles actions Aedifica. Le projet de scission partielle a été déposé au greffe le 29 avril 2010. Les nouvelles actions Aedifica seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donneront droit au dividende pro rata temporis. Aedifica analysera en premier lieu les possibilités de développement de ce terrain dans le secteur du logement des seniors, en concertation avec « Pierre-Invest SA ».

L'acquisition de la maison de repos Bois de la Pierre et du terrain adjacent est encore soumise à des conditions suspensives telles que le résultat positif d'un audit de *due diligence*, qui est actuellement en cours.

Autres acquisitions récentes

Par ailleurs, le conseil d'administration annonce l'acquisition, le 4 mai 2010, d'un terrain à Dinant³ pour une valeur d'acquisition de 0,9 million €⁴ (frais compris). Ce terrain servira notamment d'assiette à la construction d'une nouvelle maison de repos de 74 lits à exploiter par le groupe ARMONEA dans le cadre du projet « Citadelle de Dinant »⁵. Pour rappel, le budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos s'élève à 6,7 millions €. Outre le développement de cette maison de repos, ce terrain présente encore d'autres possibilités futures, vu sa taille (environ 4 ha).

Situation après les opérations annoncées ci-dessus

Après les acquisitions mentionnées ci-dessus et celles reprises dans le communiqué de presse du 17 mars 2010, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation (hors projets de développement) d'Aedifica s'élèvera approximativement à 422 millions € (soit approximativement 428 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)⁶. Le ratio d'endettement de la sicafi sera de l'ordre de 54%.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica seront composés de 108 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 254 appartements meublés, 26 maisons de repos comprenant 2.475 lits, un immeuble comportant 20 appartements de résidence-services et 6 hôtels

¹ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

² Pour le rapport d'échange, voir le projet de scission partielle.

³ Lieu dit « Pont d'Amour » et « Fond de Bouvignes » à Dinant.

⁴ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 3 mai 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

⁵ Figurant en page 20 du rapport financier semestriel au 31 décembre 2009.

⁶ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2009, de la juste valeur des biens faisant l'objet des opérations annoncées dans le présent communiqué de presse et de la juste valeur des biens mentionnés dans le communiqué de presse du 17 mars 2010.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 7 mai 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5/5

comprenant 457 chambres pour une surface bâtie totale de 225.549m², tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité sera la suivante (en juste valeur) : 49% logement des seniors, 38% immeubles à appartements ou mixtes dont 27% d'immeubles à appartements non-meublés et 11% immeubles à appartements meublés, 13% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présentera comme suit (en juste valeur) : 54% de ces immeubles seront situés à Bruxelles, 27% en Flandre et 19% en Wallonie.

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

