

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 30 juin 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué de presse

- Acquisition d'une « résidence-services »¹ à Hasselt, exploitée par le groupe ARMONEA
- Valeur d'acquisition de la « résidence-services » : 2,2 millions €
- Accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Hasselt

Acquisition d'une « résidence-services » à Hasselt

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition ce 30 juin 2009 de sa première « résidence-services ». La résidence « Gaerveld »², située à Hasselt, est une construction neuve ayant une valeur d'acquisition de 2,2 millions €, une surface bâtie de 1.726 m² et un total de 20 flats agréés. La réception provisoire est prévue au plus tard pour mi-septembre.

Ce bâtiment a fait l'objet d'un apport en nature par la société Home SA, rémunéré par l'émission de 62.786 nouvelles actions Aedifica. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale ; elles donneront droit au dividende à partir du 1^{er} juillet 2009 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

La « résidence-services » est mise à la disposition du groupe ARMONEA par le biais d'un bail emphytéotique de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) de nature « triple net »⁴, entrant en vigueur le 30 juin 2009 et générant un rendement locatif initial de 6,8%. ARMONEA dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 4.579.047 (dont 4.576.797 actions en circulation et 2.250 actions propres).

Le secteur du « logement des seniors » du portefeuille immobilier d'Aedifica sera désormais constitué de 22 maisons de repos totalisant 2.073 lits et de 1 « résidence-services » comprenant 20 flats.

¹ Définition: Un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

² Située Kramerslaan à 3500 Hasselt.

³ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 30 juin 2009 par l'expert indépendant d'Aedifica.

⁴ Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par l'exploitant.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 30 juin 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/3

Accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Hasselt

Le conseil d'administration d'Aedifica a également le plaisir d'annoncer un accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Hasselt¹, d'une valeur d'acquisition de 9,5 millions €, d'une surface bâtie de 7.348 m² et d'une capacité initiale de 100 lits de maison de repos (MR) agréés, plus un potentiel de 3 lits court-séjours et de 8 flats de « résidences-services ». Un ajustement de la valeur d'acquisition est prévu en cas d'augmentation de la capacité en lits agréés².

La maison de repos sera réalisée par la société All In Construct SA, qui fait partie du même groupe que Home SA. Sa réception provisoire est prévue au printemps 2011.

Dès la réception provisoire du bâtiment, Aedifica le mettra à la disposition du groupe ARMONEA sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) de nature « triple net »³ générant un rendement locatif initial de 6,3%. ARMONEA disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

L'opération sera réalisée par l'acquisition de 100% des actions de la société All In Construct SA à la date de réception provisoire du bâtiment (prévue au printemps 2011). Ces actions seront en principe acquises, d'une part, par voie d'achat en espèces des titres de la société All In Construct SA et, d'autre part, par l'apport en nature d'une partie des actions de All In Construct SA (pour un montant de 1,8 million €) contre de nouvelles actions Aedifica qui seront émises au cours de Bourse moyen des 30 jours précédant l'apport. Celles-ci seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale.

¹ Située Runkstersteenweg à 3500 Hasselt.

² La valeur d'acquisition pourrait atteindre 11,3 millions € dans le cas d'une augmentation de la capacité à 119 lits agréés. Le rendement locatif ne changerait pas. Les valeurs d'acquisition ne dépassent pas les estimations actuelles de l'expert indépendant d'Aedifica. Conformément à l'article 59 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une nouvelle évaluation de l'expert sera pratiquée avant que l'opération n'ait lieu.

³ Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par l'exploitant.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 30 juin 2009 – 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

