

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

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

Communiqué de presse

- Acquisition de 2 immeubles à appartements meublés dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek (Bruxelles)
- Valeur d'acquisition des immeubles: 7,3 millions €
- Augmentation de capital de 4,95 millions €

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer la conclusion d'un accord ce 17 décembre 2009 pour l'acquisition des immeubles à appartements meublés « Freesias »¹ et « Héliotropes »², tout deux situés dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek (Bruxelles) à proximité de l'OTAN, des zones industrielles de Diegem et de l'aéroport de Zaventem.

Portefeuille acquis

L'immeuble « Freesias » est une construction datant de 1990 ayant une valeur d'acquisition de 4,95 millions €³, une surface bâtie de 3.138 m² et un total de 38 unités locatives.

L'immeuble « Héliotropes » est, quant à lui, une construction datant de 1979 ayant une valeur d'acquisition de 2,35 millions €⁴, une surface bâtie de 1.500 m² et un total de 27 unités locatives.

Après le repositionnement de ces immeubles dans le segment des immeubles à appartements meublés, Aedifica s'attend à pouvoir réaliser un rendement brut de l'ordre de 10% dans des conditions de marché normalisées.

Structure de l'acquisition

L'accord conclu ce jour prévoit l'apport en nature⁵ de l'immeuble « Freesias » par son propriétaire actuel le 30 décembre 2009. Cet apport serait rémunéré par l'émission de nouvelles actions Aedifica pour une valeur de 4,95 millions € (le nombre exact de titres émis sera fixé la veille de l'apport, sur base du cours moyen des trente derniers jours). Celles-ci seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale ; elles donneront droit au dividende à partir du 30 décembre 2009 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 4 relatif à l'exercice 2009/2010, qui aura lieu en octobre 2010.

¹ Allée des Freesias 18 à 1030 Schaerbeek.

² Avenue des Héliotropes 35 à 1030 Schaerbeek.

³ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 octobre 2009 par l'expert indépendant d'Aedifica.

⁴ Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 octobre 2009 par l'expert indépendant d'Aedifica.

⁵ Sous réserve de l'approbation par la CBFA des modifications statutaires résultant de l'apport en nature envisagé.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

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

2/2

L'acquisition de l'immeuble « Héliotropes » sera réalisée dans le courant du premier trimestre 2010 par l'acquisition en espèces de 100% des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

L'opération totale de 7,3 millions € sera donc financée à concurrence de 68% par capitaux propres et de 32% par endettement additionnel. L'impact de l'opération sur le taux d'endettement de la société sera dès lors légèrement positif.

Aedifica après l'opération

Le secteur des « immeubles à appartements meublés » du portefeuille immobilier d'Aedifica sera constitué de 257 appartements meublés (contre 192 actuellement) après finalisation de cette opération.

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

Jean Kotarakos
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@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



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



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

