

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 8 septembre 2011 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### Communiqué de presse

#### Nouvelle acquisition importante dans le secteur du logement des seniors

- Acquisition d'un centre d'habitation et de soins à Sint-Martens-Latem, en Flandre orientale.
- Acquisition d'un centre d'habitation et de soins et d'un immeuble de résidence-services à Laarne, en Flandre orientale.
- Les deux sites seront exploités par le groupe Armonea.
- Valeur d'acquisition initiale de 29 millions €.
- Rendement triple net d'environ 6 % sur base de contrats de longue durée.

Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition, le 7 septembre 2011, de deux sites situés en Flandre orientale :

- D'une part, Ter Venne, un centre d'habitation et de soins en phase d'achèvement, situé à Sint-Martens-Latem. Cet immeuble aura une capacité de 100 unités (lits en maison de repos haut de gamme) et aura une superficie brute de l'ordre de 8.000 m<sup>2</sup>. Le projet sera totalement réceptionné en automne 2011 mais son exploitation a déjà débuté.
- D'autre part, Larenshof, un centre d'habitation et de soins et un immeuble de résidence-services, situés à Laarne. Les phases I (maison de repos de 62 lits) et II (29 appartements de résidence-services) ont été réalisées en 2010/2011, ont une superficie brute de l'ordre de 7.000 m<sup>2</sup> et sont déjà en exploitation. Les phases III (extension de la maison de repos de 28 lits) et IV (construction de 30 appartements de résidence-services) sont prévues pour mi-2013 et représentent un budget d'investissement additionnel de 7 millions €. Le site sera composé à terme de 149 unités (90 lits en maison de repos et 59 appartements de résidence-services).



Ter Venne  
Sint-Martens-Latem <sup>1</sup>



Larenshof  
Laarne <sup>2</sup>



L'acquisition de ces deux sites a été réalisée par l'acquisition de 100% des titres des sociétés Ter Venne SA et ALWN SA contre paiement en espèces.

L'exploitant des deux sites sera le groupe Armonea, sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques. Armonea disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats.

La valeur d'acquisition<sup>3</sup> des deux sites s'élève à 29 millions €. Le rendement locatif initial triple net pour cette opération s'élève à environ 6 %.

<sup>1</sup> Dans le quartier Elsakker, sur le Elsakkerweg et la Vennelaan, 9830 Sint-Martens-Latem. Photographies : © 2011 - Jean-Michel Byl.

<sup>2</sup> Schoolstraat 11-13-15 et Achterstraat 27 et 35-37, 9270 Laarne. Photographies : © 2011 - Jean-Michel Byl.

<sup>3</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 6 septembre 2011 par l'expert indépendant d'Aedifica.

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 8 septembre 2011 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Nouvelles lignes de crédit totalisant 30 millions €**

Le conseil d'administration annonce par ailleurs l'ouverture de deux nouvelles lignes de crédit de 15 millions € chacune, fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 3 et 5 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe. Celles-ci s'ajoutent aux lignes de crédit existantes de 272 millions € (utilisées à hauteur de 234 millions €).

### **Situation après l'opération annoncée ci-dessus**

Après les acquisitions mentionnées ci-dessus (mais avant réalisation des phases III et IV à Laarne), la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élèvera approximativement à 533 millions € (soit 547 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)<sup>1</sup>. Le ratio d'endettement de la sicafi sera de l'ordre de 48%.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica seront composés de 121 biens, d'une surface bâtie totale de 279.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 542 appartements non meublés ;
- 272 appartements meublés ;
- 34 maisons de repos comprenant 3.161 lits, et 3 immeubles comprenant 90 appartements de résidence-services ;
- et 6 hôtels comprenant 457 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité sera la suivante (sur base de la juste valeur) :

- 54% logement des seniors ;
- 35% immeubles à appartements ou mixtes dont :
  - 25% immeubles à appartements non meublés et
  - 10% immeubles à appartements meublés.
- 11% hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présentera comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 48% à Bruxelles ;
- 37% en Flandre ;
- 15 % en Wallonie.

---

<sup>1</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2011, et de la valeur d'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 8 septembre 2011 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Arnould della Faille, CEO d'Armonea, commente : « Nous sommes ravis de renforcer notre partenariat historique avec Aedifica. Ces deux sites d'une nouvelle génération offrent tout le confort moderne, un environnement de vie attrayant, les soins et l'innovation développée par Armonea depuis plus de trente ans, tout en respectant l'autonomie et les besoins de chacun. »

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Ces deux acquisitions reflètent parfaitement le type d'investissements recherchés par Aedifica dans le secteur du logement des seniors, qui constitue son principal pôle d'activité. Les excellentes localisations développées en partenariat avec Armonea ouvrent la voie vers de nouvelles perspectives. »

**Aedifica est la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier autour des axes d'investissement suivants:**

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

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

### Informations sur Armonea

Armonea est le plus grand prestataire privé dans le secteur des soins et services aux seniors en Belgique avec plus de 50 établissements dans tout le pays. Chaque jour, 3.000 collaborateurs veillent au bien-être de plus de 5.000 résidents. Sa mission est d'offrir un environnement de vie de qualité, des soins et des services aux seniors dans le respect de leur autonomie et de leurs besoins individuels. Armonea ambitionne de devenir la référence dans le secteur des soins aux seniors sur base du respect au quotidien des valeurs suivantes: le respect, la qualité, l'innovation et l'engagement.

### 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

**Martina Carlsson**  
Control &  
Communication

Direct tel: 32 2 627 08 93  
Mobile phone: 32 478 67 86 76  
Fax: 32 2 626 07 71  
Martina.carlsson@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

