

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 octobre 2011 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Communiqué de presse

#### Nouvelle acquisition d'un immeuble à appartements dans le quartier Léopold à Bruxelles

- Acquisition d'un immeuble à appartements meublés dans le Quartier Léopold à Bruxelles.
- Valeur d'acquisition de l'immeuble : 7,1 millions €.
- Augmentation de capital de 3,4 millions € par apport en nature.

Le conseil d'administration d'Aedifica a le plaisir d'annoncer l'acquisition ce 5 octobre 2011 de l'immeuble à appartements « Résidence Chamaris »<sup>1</sup>, situé au cœur du Quartier Léopold, qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles et où sont établies les principales institutions de l'Union européenne.

La « Résidence Chamaris » est actuellement constituée de 23 appartements meublés, 2 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains. L'immeuble était initialement un immeuble de bureaux, construit dans les années '60, qui a été rénové et reconverti en immeuble à appartements en 2009/2010. Il fait l'objet d'une copropriété. L'opération de ce jour concerne l'immeuble complet, à l'exception d'un des deux rez-de-chaussée commerciaux (183 m<sup>2</sup>), soit une surface bâtie totale de 2.260 m<sup>2</sup>. La valeur d'acquisition<sup>2</sup> de cet immeuble (à l'exception du rez-de-chaussée commercial non concerné) s'élève à 7,1 millions € (7,5 millions € y compris le mobilier et l'équipement des appartements).

Les 23 appartements ont été meublés et décorés en collaboration avec Flamant Projects. Ces appartements, qui bénéficient d'un niveau de finition haut de gamme, attirent un public de locataires internationaux.

Aedifica s'attend à pouvoir réaliser un rendement locatif brut de l'ordre de 9 % pour cet immeuble, en ligne avec le rendement brut moyen du portefeuille d'immeubles à appartements meublés de la sicafi.



Copyright: "Flamant / Photo: Ellen Adam"



Copyright: "Flamant / Photo: Ellen Adam"

<sup>1</sup> Rue d'Arlon 39 à 1000 Bruxelles.

<sup>2</sup> 7,5 millions € y compris le mobilier et l'équipement des appartements.

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 octobre 2011 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### **Structure de l'acquisition**

L'acquisition de ce jour a été réalisée par l'apport en nature de toutes les actions de la société Siracam SA. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 86.293 nouvelles actions Aedifica pour une valeur de 3,4 millions €. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale ; elles donnent droit au dividende à partir du 5 octobre 2011 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon qui aura lieu en octobre 2012.

L'opération est donc financée à concurrence de 47% par capitaux propres et de 53% par endettement additionnel. L'impact de l'opération sur le taux d'endettement de la société (estimé à 48% avant l'opération) sera marginal.

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

Après l'acquisition mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élèvera approximativement à 540 millions € (soit 554 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 281.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 542 appartements non meublés ;
- 295 appartements meublés ;
- 34 maisons de repos comprenant 3.190 lits, et 2 immeubles comprenant 61 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 :
  - 24% immeubles à appartements non meublés et
  - 11% immeubles à appartements meublés.
- 11% hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 49% à Bruxelles ;
- 36% en Flandre ;
- 15% en Wallonie.

---

<sup>1</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2011, de la valeur d'acquisition de biens mentionnés dans le communiqué de presse du 8 septembre 2011 et de la valeur d'acquisition du bien mentionné ci-dessus.

## Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 octobre 2011 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

**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 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

The urban way to live

**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

The urban way to live

**Charles-Antoine van Aelst**  
Investment Manager  
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

The urban way to live