

Persbericht Gereguleerde informatie

30 juni 2009 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Persbericht

- Acquisitie van een “serviceflatgebouw”¹ in Hasselt, geëxploiteerd door de groep ARMONEA
- Aanschaffingswaarde van het “serviceflatgebouw”: 2,2 miljoen €
- Principeakkoord voor de acquisitie van een nieuw te bouwen rustoord in Hasselt

Acquisitie van een “serviceflatgebouw” in Hasselt

De raad van bestuur van Aedifica meldt de acquisitie op 30 juni 2009 van haar eerste “serviceflatgebouw”. De residentie “Gaerveld”², gelegen te Hasselt, is een nieuwbouw met een aanschaffingswaarde van 2,2 miljoen €³, een bebouwde oppervlakte van 1.726 m² en in totaal 20 erkende serviceflats. De voorlopige oplevering van het gebouw zal uiterlijk midden september gebeuren.

Dit gebouw, is door de vennootschap Home NV in natura ingebracht tegen de uitgifte van 62.786 nieuwe aandelen van Aedifica. Deze nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. De nieuwe aandelen Aedifica zullen vanaf 1 juli 2009 recht geven op een dividend en zullen overigens beursgenoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon nr 3 met betrekking tot het boekjaar 2008/2009, in oktober 2009.

Het “serviceflatgebouw” is ter beschikking gesteld van de groep ARMONEA via een erfpachtovereenkomst met een “triple net”⁴-karakter van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst gaat in op 30 juni 2009 en genereert een initieel rendement van 6,8%. ARMONEA verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

Na deze operatie bedraagt het totaal aantal aandelen Aedifica 4.579.047 (waarvan 4.576.797 aandelen in omloop en 2.250 eigen aandelen).

De sector van de “huisvesting voor senioren” van de vastgoedportefeuille van Aedifica telt na deze operatie 22 rusthuizen met in totaal 2.073 bedden en 1 “serviceflatgebouw” met 20 flats.

¹ Definitie: één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

² Gelegen te Kramerslaan, 3500 Hasselt

³ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 juni 2009 bepaalde investeringswaarde niet.

⁴ Uitbatingskosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zijn volledig ten laste van de uitbater.



Persbericht Gereguleerde informatie

30 juni 2009 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/3

Principeakkoord voor de acquisitie van een nieuw te bouwen rustoord in Hasselt

De raad van bestuur van Aedifica meldt een principeakkoord voor de acquisitie van een nieuw te bouwen rustoord in Hasselt¹, met een aanschaffingswaarde van 9,5 miljoen €, een bebouwde oppervlakte van 7.348 m² en een totale initiële capaciteit van 100 vergunde rustoordbedden (RoB) en een bijkomend potentieel van 3 kortverblijfbedden en van 8 serviceflats. Een aanpassing van de aanschaffingswaarde zou evenwel kunnen gebeuren indien bijkomende rustoordbedden vergund worden².

Het rustoordgebouw wordt gerealiseerd door NV All In Construct, die tot dezelfde groep als Home NV behoort. De voorlopige oplevering van het gebouw is voorzien in de lente van 2011.

Vanaf de voorlopige oplevering, zal het gebouw ter beschikking gesteld worden van de groep ARMONEA via een nieuwe erfpachtovereenkomst met een "triple net"³-karakter van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel rendement van 6,3%. ARMONEA verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden.

De acquisitie zal worden gerealiseerd door de verwerving van 100% van de aandelen van NV All In Construct op het ogenblik van de voorlopige oplevering van het rustoordgebouw (in de lente van 2011). Deze aandelen zullen in principe verworven worden, enerzijds, door de aankoop in speciën van een deel van de aandelen van NV All In Construct en, anderzijds, door de inbreng in natura van een deel van de aandelen van NV All In Construct (voor een bedrag van 1,8 miljoen €) tegen nieuwe aandelen Aedifica die aan de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen voorafgaand aan de inbreng zullen worden uitgegeven. Deze nieuwe aandelen zullen volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde zijn.

¹ Gelegen te Runkstersteenweg, 3500 Hasselt

² De aanschaffingswaarde zou 11,3 miljoen € kunnen bedragen bij een totale capaciteit van 119 vergunde rustoordbedden. Het huurrendement zou niet veranderen. De aanschaffingswaarden overschrijden de door de onafhankelijke deskundige bepaalde huidige investeringswaarden niet. Vóór het afsluiten van de operatie zal de onafhankelijke deskundige, overeenkomstig artikel 59 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks, een nieuwe schatting maken van de investeringswaarde van het betrokken gebouw.

³ Uitbatingskosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zijn volledig ten laste van de uitbater.



Persbericht Gereguleerde informatie

30 juni 2009 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/3

Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond drie strategische investeringsassen :

- residentiële of gemengde gebouwen in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen;
- huisvesting voor senioren.

Aedifica is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. De dividenden die ze uitkeert zijn vrijgesteld van roerende voorheffing.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie

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

