

Persbericht Gereguleerde informatie

8 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Persbericht

Nieuwe belangrijke investering in het segment van de huisvesting voor senioren

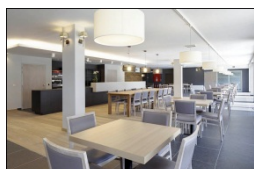
- Verwerving van een woonzorgcentrum in Sint-Martens-Latem (Oost-Vlaanderen).
- Verwerving van een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw in Laarne (Oost-Vlaanderen).
- De beide sites worden door de groep Armonea uitgebaut.
- Initiële aanschaffingswaarde van 29 miljoen €.
- Triple net rendement van ca. 6 % op basis van lange-termijnovereenkomsten.

Aedifica meldt de verwerving op 7 september 2011 van twee sites in Oost-Vlaanderen. Het betreft :

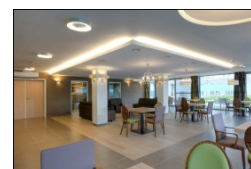
- enerzijds, Ter Venne, een woonzorgcentrum, waarvan de bouwwerken in de voltooiingsfase zijn, en dat gelegen is in Sint-Martens-Latem. Dit gebouw biedt een capaciteit van 100 units (rustoordbedden) in het hogere marktsegment. Dit gebouw heeft een bruto-oppervlakte van ca. 8.000 m². Dit project zal in de herfst van 2011 volledig opgeleverd zijn. De gedeeltelijke exploitatie van het gebouw is reeds gestart.
- anderzijds, Larenschhof, een woonzorgcentrum en serviceflatgebouw, gelegen in Laarne. Fase I (rustoord met 62 bedden) en fase II (29 serviceflats) zijn reeds uitgevoerd in 2010/2011. Deze fases hebben een gezamenlijke bruto-oppervlakte van ca. 7.000 m² en zijn in exploitatie genomen. Fase III van dit project (uitbreiding van het rustoord met 28 bedden) en fase IV (bouw van 30 serviceflats) zijn voor midden 2013 gepland. Hiervoor is een bijkomend investeringsbudget van 7 miljoen € voorzien. Dit project zal dus uiteindelijk 149 units tellen (90 rustoordbedden en 59 serviceflats).



**Ter Venne
Sint-Martens-Latem** ¹



**Larenschhof
Laarne** ²



De acquisitie van deze twee sites is gebeurd via de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschappen Ter Venne NV en ALWN NV tegen betaling van een prijs in speciën.

Beide sites worden door de groep Armonea uitgebaut op basis van triple net erfpachtovereenkomsten. Armonea beschikt over een aankooptie tegen marktwaarde die aan het einde van deze overeenkomsten kan gelicht worden.

De aanschaffingswaarde³ van beide sites bedraagt 29 miljoen €. Het initiële huurrendement (triple net) van deze operatie bedraagt ca. 6 %.

¹ In de Elsaker-wijk, aan de Elsakerweg en de Vennelaan, 9830 Sint-Martens-Latem. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

² Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27 en 35-37, 9270 Laarne. Foto's : © 2011 - Jean-Michel Byl.

³ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhandelijke vastgoeddeskundige op 6 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

Persbericht Gereguleerde informatie

8 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Nieuwe kredietlijnen voor een bedrag van 30 miljoen €

Aedifica heeft twee nieuwe kredietlijnen voor een bedrag van elk 15 miljoen € getekend met de bank BNP Paribas Fortis. Deze lijnen hebben een duur van respectievelijk 3 en 5 jaar en kunnen opgenomen worden via voorschotten van bepaalde duur. Deze nieuwe kredietlijnen worden toegevoegd aan de bestaande kredietlijnen van 272 miljoen € (opgenomen ten bedrage van 234 miljoen €).

Situatie na de aangekondigde operatie

Na de hierboven vermelde investeringen (maar voor uitvoering van de uitbreidingswerken van fase III en IV in Laarne) bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 533 miljoen € (of 547 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)¹. De schuldgraad van de bevak zal ongeveer 48% bedragen.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica zullen 121 panden tellen, met een totale bebouwde oppervlakte van 279.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet-gemeubelde appartementen ;
- 272 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.161 bedden, en 3 serviceflatgebouwen met 90 appartementen ;
- en 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (t.o.v. de reële waarde) :

- 54% huisvesting voor senioren;
- 35% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen, waarvan :
 - 25% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en
 - 10% gebouwen met gemeubelde appartementen ;
- 11% hotels en andere gebouwen.

Geografisch zal de portefeuille als volgt gespreid zijn (t.o.v. de reële waarde) :

- 48% in Brussel;
- 37% in Vlaanderen;
- 15 % in Wallonië.

Arnould della Faille, CEO van Armonea, stelt : *“Wij zijn verheugd dat we onze bestaande samenwerking met Aedifica versterken. Deze twee sites van de nieuwe generatie bieden alle moderne comfort, een aantrekkelijke leefomgeving, en de door Armonea sinds meer dan dertig jaar ontwikkelde zorg en innovatie, gekoppeld aan respect voor ieders autonomie en zorgbehoefte.”*

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt : *“Deze twee acquisities beantwoorden volledig aan de door Aedifica gezochte investeringen in het segment van de huisvesting voor senioren, dat het belangrijkste segment van de bevak is. De ontwikkeling van dergelijke voortreffelijke sites in samenwerking met Armonea biedt boeiende perspectieven.”*

¹ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2011 en de de aanschaffingswaarde van de gebouwen die voorwerp zijn van de in dit persbericht aangekondigde operatie.

Persbericht Gereguleerde informatie

8 september 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond de volgende investeringsassen:

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

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

Informatie over Armonea

Armonea is de leidende verstrekker van zorg en diensten aan senioren in België. Verspreid over meer dan 50 voorzieningen staan elke dag 3.000 geëngageerde medewerkers ten dienste van 5.000 residenten. Haar missie bestaat erin een kwaliteitsvolle leefomgeving evenals zorgen en diensten aan senioren aan te bieden met respect voor hun autonomie en hun individuele behoeften. Armonea wil dé referentie in de seniorenzorg- en dienstverlening worden, door elke dag te handelen naar haar 4 basiswaarden : respect, kwaliteit, innovatie en engagement.

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

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