

Persbericht Gereguleerde informatie

7 mei 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Persbericht

Nieuwe acquisities in het segment van de huisvesting voor senioren en de hotels:

- Principesakkoord voor de acquisitie van een portefeuille van 4 hotels voor 22 miljoen € in de provincie Limburg in samenwerking met Different Hotel Group en LRM
- Principesakkoord voor de acquisitie van een rustoord voor 5,8 miljoen € in Waver
- Principesakkoord voor de acquisitie van een te ontwikkelen grond voor 2,2 miljoen € in Waver
- Acquisitie van een grond in Dinant voor het ontwikkelen van een nieuw rustoord met Armonea

Reële waarde van de portefeuille overschrijdt de kaap van 400 miljoen €

Acquisitie van een portefeuille van 4 hotels in de provincie Limburg¹

De raad van bestuur van Aedifica meldt het sluiten van een principesakkoord voor de acquisitie van een portefeuille van 4 hotels in de provincie Limburg met een aanschaffingswaarde van 22,0 miljoen €², 242 kamers en een totale oppervlakte van 16.160 m². Het betreft de volgende gebouwen :



**Carbon³
in Genk**



**Eburon⁴
in Tongeren**



**Ecu⁵
in Genk**



**Eurotel⁶
in Lanaken**

- **Het Carbon hotel** (gebouwd in 2008) is een viersterren design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan) met 60 kamers, een restaurant en één van de mooiste wellness centra van België. Dit hotel heeft in 2008 de Europese prijs gewonnen voor beste restaurant interieur design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Forbes Traveler.
- **Het Eburon hotel** (gebouwd in 2008) is een design hotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Tongeren, waar het aangrenst aan het winkelcomplex “Julianus”. Het is een voormalig klooster dat volledig gerenoveerd en omgebouwd is tot een viersterrenhotel met 52 kamers.

¹ Sale and rentback operatie met Different Hotel Group.

² De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

³ Europalaan 38, 3600 Genk.

⁴ De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren.

⁵ Europalaan 46, 3600 Genk.

⁶ Koning Albertlaan 269, 3620 Lanaken.



Persbericht Gereguleerde informatie

7 mei 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/5

Hotel Eburon dient overigens als decor voor een televisieserie die momenteel door een Vlaamse commerciële zender wordt uitgezonden. Hotel Eburon staat voor historie, luxe, design, inspiratie en karakter.

- **Hotel Ecu** (gebouwd in 1992) is een budgethotel van uitstekende kwaliteit gelegen in het stadscentrum van Genk (Europalaan). Dit typische stadshotel met 51 kamers kent reeds bijna 20 jaar succes dankzij haar uitmuntende prijs / kwaliteit verhouding.
- **Hotel Eurotel** (gebouwd in 1987 en gerenoveerd in 2007 en 2010) is gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht. Dit hotel telt 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn in een warme, familiale en smaakvolle stijl. Hiernaast beschikt het eveneens over één restaurant en een wellness - en sportcentrum.

Deze vier hotels zijn eigendom van Different Hotel Group¹ ("DHG"), de grootste Limburgse hoteluitbater. DHG, dat momenteel 4 hotels beheert en daarnaast een commerciële samenwerking heeft met 2 andere hotels, is in volle ontwikkeling en beschikt reeds over een ervaring van meer dan 20 jaar in de Limburgse hotelsector. DHG heeft een stabiel aandeelhouderschap dat bestaat uit haar familiale stichters en uit LRM (een door het Vlaams Gewest gecontroleerde investeerder, vroeger gekend als "Limburgse Reconvertiemaatschappij"). LRM profileert zich als een investeerder die de ontwikkeling van de Limburgse economie wil ondersteunen door risicokapitaal aan groeiende ondernemingen te verstrekken en door ruimte te creëren voor het plaatselijke ondernemerschap. Deze *sale and rentback* operatie is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen Aedifica, LRM en DHG. LRM zal nog op middenlange termijn aandeelhouder blijven van DHG en deze groep verder begeleiden in haar ontwikkeling.

Aedifica zal de eigendom van de hotels verwerven door de partiële splitsing van de vennootschappen "Carbon NV", "Eburon NV", "Ecu NV" en "Eurotel NV", dochtervennootschappen van de groep DHG. Deze acquisitie zal vergoed worden door de uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica. Gezien in het kader van de partiële splitsingen tevens schulden worden overgedragen, zal de globale waarde van de aandelen die door Aedifica zullen uitgegeven worden, rekening houdende met de parameters die zijn vastgelegd voor het bepalen van de ruilverhouding², 51% van de aanschaffingswaarde van de gebouwen bedragen. De voorstellen van partiële splitsing zijn op 29 april 2010 ter griffie neergelegd. De nieuwe aandelen Aedifica zullen volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde zijn. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een pro rata temporis dividend. De acquisitie van de 4 hotels is echter nog onderworpen aan enkele opschortende voorwaarden zoals de positieve uitkomst van de *due diligence*, die momenteel uitgevoerd wordt.

De groep DHG zal de exploitatie van de 4 hotels verder zetten via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan de vennootschappen van de groep DHG ter beschikking gesteld via *triple net* contracten. Deze zullen de vorm aannemen van

¹ Website: www.differenthotels.be

² Zie de voorstellen van partiële splitsingen.



Persbericht Gereguleerde informatie

7 mei 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/5

erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar. DHG verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden.

Het verwachte netto huurrendement voor deze operatie bedraagt 6,5% (vóór indexatie), wanneer de erfpachtvergoeding van de 2 recentste hotels (Carbon en Eburon), binnen 2 jaar, op kruissnelheid is gekomen.

Zelfs al kan de hotelsector niet als strategisch worden beschouwd omdat het strikt genomen geen residentieel vastgoed is, gaat Aedifica uitzonderlijk in op opportuniteiten in deze sector wanneer deze bijdragen tot de verbetering van het netto huurrendement en de kwaliteit van de portefeuille. Door deze acquisities die in een dal van de economische cyclus gerealiseerd worden, worden gebouwen aan het vastgoedpatrimonium van de bevak toegevoegd die van uitstekende kwaliteit zijn, met een goede ligging en aan een redelijke prijs van ongeveer 1400 €/m² (bovengronds gebouwd). Aedifica is er bijgevolg van overtuigd dat ze op een unieke opportuniteit heeft kunnen inspelen, die tot haar toekomstige ontwikkeling zal bijdragen.

Acquisitie van een rustoord en een te ontwikkelen grond in Waver

De raad van bestuur van Aedifica meldt eveneens het sluiten van een principiële akkoord voor de acquisitie van het rustoord “Bois de la Pierre” in Waver voor een aanschaffingswaarde van 5,8 miljoen €¹ en een totaal van 65 vergunde bedden.



**Bois de la Pierre²
in Waver**

Dit rustoord is eigendom van de groep Pierre-Invest (een familiale groep opgericht rond Dr. F. Carlhian, die meer dan 20 jaar ervaring heeft als rustoordoperator). Deze acquisitie zal gerealiseerd worden door de overname van de aandelen van de vennootschap “Bois de la Pierre SA”, en zal volledig gefinancierd worden door de lopende kredietlijnen van de bevak. De vennootschap “Pierre-Invest SA” zal de exploitatie van het rustoord verder zetten. Het gebouw zal ter beschikking gesteld worden van de vennootschap “Pierre-Invest SA” via een triple net contract dat de vorm zal aannemen van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar.

¹ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

² Venelle du Bois de la Pierre 20, 1300 Waver.



Persbericht Gereguleerde informatie

7 mei 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4/5

Het verwachte initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,9%.

Tevens zal Aedifica een grond van 1,1 ha met een opbrengsteigendom, gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre verwerven voor een waarde van 2,2 miljoen €¹. Deze operatie bestaat uit de partiële splitsing van de vennootschap "Carlinvest SA", en zal volledig² gefinancierd worden door de uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica. Het voorstel van partiële splitsing is op 29 april 2010 ter griffie neergelegd. De nieuwe aandelen Aedifica zullen volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde zijn. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 en zullen recht geven op een pro rata temporis dividend. Aedifica zal in eerste instantie de mogelijkheden onderzoeken om deze grond, in samenwerking met "Pierre-Invest SA", te ontwikkelen in de sector van de huisvesting voor senioren.

De acquisitie van het rustoord Bois de la Pierre en de na burige grond is echter nog onderworpen aan enkele opschortende voorwaarden zoals de positieve uitkomst van een *due diligence*, die momenteel uitgevoerd wordt.

Andere recente acquisities

De raad van bestuur meldt eveneens de acquisitie, op 4 mei 2010, van een grond in Dinant³ voor een aanschaffingswaarde van 0,9 miljoen €⁴ (inclusief kosten). Deze grond zal gebruikt worden voor het bouwen van een nieuw rustoord met 74 bedden in samenwerking met ARMONEA, in het kader van het project "Citadelle de Dinant"⁵. Ter herinnering, het investeringsbudget voor de acquisitie van de grond en het bouwen van het rustoord bedraagt 6,7 miljoen €. Naast de ontwikkeling van dit rustoord biedt deze grond, gezien zijn oppervlakte (ca. 4 ha), nog bijkomende toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Situatie na de aangekondigde operaties

Na de hierboven aangekondigde operaties, en deze aangekondigd in het persbericht van 17 maart 2010, zal de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie (zonder projectontwikkelingen) van Aedifica ongeveer 422 miljoen € bedragen (of 428 miljoen € voor de volledige portefeuille van Aedifica, inclusief projectontwikkelingen)⁶. De schuldratio van de bevak zal ongeveer 54% bedragen.

¹ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 13 april 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

² Voor de ruilverhouding, zie het voorstel van partiële splitsing.

³ Gelegen te « Pont d'Amour » en « Fond de Bouvignes » in Dinant.

⁴ De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 3 mei 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

⁵ Zie blz. 21 van het halfjaarlijks financieel verslag op 31 december 2009.

⁶ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2009, de reële waarde van de gebouwen die betrokken zijn bij de aangekondigde operaties in het huidige persbericht en de reële waarde van de gebouwen die vermeld zijn in het persbericht van 17 maart 2010.



Persbericht Gereguleerde informatie

7 mei 2010 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/5

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica zullen 108 panden tellen, met 462 niet gemeubelde appartementen, 254 gemeubelde appartementen, 26 rusthuizen met 2.475 rusthuisbedden, 1 gebouw met 20 serviceflats en 6 hotels met in totaal 457 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 225.549m² vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in functie van de reële waarde) : 49% huisvesting voor senioren, 38% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen waarvan 27% gebouwen met niet gemeubelde appartementen en 11% gebouwen met gemeubelde appartementen, 13% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 54% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 27% in Vlaanderen en 19% in Wallonië.

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

