

## Persbericht Gereguleerde informatie

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

### Persbericht

Aedifica koopt een portefeuille van 3 rustoorden voor 35 miljoen €

#### Acquisitie van een portefeuille van 3 rustoorden

De raad van bestuur van Aedifica meldt het sluiten van een overeenkomst, op 17 maart 2010, voor de acquisitie van een portefeuille van 3 rustoorden met een aanschaffingswaarde van 35,2 miljoen €<sup>1</sup> en een totaal van 354 vergunde bedden. Deze operatie zal door middel van de kredietlijnen van de bevak gefinancierd worden. Het betreft de volgende rustoorden :



Résidence du Plateau<sup>2</sup> (139 bedden)  
Waver



De Edelweis<sup>3</sup> (96 bedden)  
Begijnendijk



Seniorie de Maretak<sup>4</sup> (119 bedden)  
Halle

Bovendien voorziet Aedifica een investeringsbudget (van 2,5 miljoen €) voor de verdere uitbreiding van het rustoord « De Edelweis ».

Deze rustoorden waren eigendom van de groep Senior Living Group (« SLG »), één van de grootste private operatoren van rustoorden in België. De acquisitie van deze rustoorden wordt gerealiseerd door de overname van de aandelen van 3 vastgoedvennootschappen, dochtervennootschappen van de groep SLG. De aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van de rustoorden “Résidence du Plateau” en van “Seniorie de Maretak” zijn op 17 maart 2010 verworven. De vennootschap die eigenaar is van het rustoord “De Edelweis” zal in de volgende weken overgenomen worden.

De groep SLG zal de exploitatie van deze 3 rustoorden verder zetten via dochtervennootschappen die zij volledig controleert. De gebouwen worden door Aedifica aan deze vennootschappen van de groep SLG ter beschikking gesteld via *triple net* contracten. Deze zullen de vorm aannemen van

<sup>1</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 12 maart 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>2</sup> Chaussée d’Ottenbourg 221, 1300 Waver.

<sup>3</sup> Liersesteenweg 165-171, 3130 Begijnendijk.

<sup>4</sup> Ziekenhuislaan 10, 1500 Halle.



## Persbericht Gereguleerde informatie

17 maart 2010 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

2/3

erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar, of van onroerende leasings met een initiële duur van 15 jaar. SLG verwerft een aankoopoptie aan marktwaarde die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden.

Het verwachte initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6,7%<sup>1</sup>.

### **Andere recente acquisities**

De raad van bestuur bevestigt de afronding, op 1 maart 2010, van de acquisitie van het gebouw met gemeubelde appartementen "Heliotropen" (27 verhuurbare units voor een aanschaffingswaarde van 2,35 miljoen €<sup>2</sup>), zoals aangekondigd in het persbericht van 17 december 2009. Daarenboven heeft de bevak op 25 februari 2010 een grondreserve<sup>3</sup> in Waals-Brabant (1435 Mont-Saint-Guibert) aangekocht voor 0,4 miljoen €<sup>4</sup> (grond van 26 are en gebouw van 300m<sup>2</sup>).

### **Nieuwe kredietlijn van 30 miljoen €**

De raad van bestuur meldt de opening, op 9 maart 2010, van een nieuwe kredietlijn van 30 miljoen € bij KBC Bank. Deze kredietlijn, voor een duur van 3 jaar, kan aangewend worden in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 3 of 6 maanden. Deze komt bovenop de reeds bestaande kredietlijnen van 210 miljoen € (die op 17 maart 2010 voor 207 miljoen € gebruikt zijn).

### **Situatie na de aangekondigde operaties**

Na de hierboven aangekondigde operaties zal de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie (zonder projectontwikkelingen) van Aedifica ongeveer 392 miljoen € bedragen (of 398 miljoen € voor de volledige portefeuille van Aedifica, inclusief projectontwikkelingen)<sup>5</sup>. De schuldratio van de bevak zal ongeveer 54% bedragen.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica zullen 102 panden tellen, met 462 niet gemeubelde appartementen, 254 gemeubelde appartementen, 25 rusthuizen met 2.410 rusthuisbedden, 1 gebouw met 20 serviceflats en 2 hotels met in totaal 215 kamers, wat een totale bebouwde oppervlakte, over alle sectoren, van 206.849m<sup>2</sup> vertegenwoordigt. Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in functie van de reële waarde): 29% residentiële of gemengde gebouwen, 12% gebouwen met gemeubelde appartementen, 50% huisvesting voor senioren, 9% hotels en andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in functie van de reële waarde): 58% van de gebouwen zijn gelegen in Brussel, 23% in Vlaanderen en 19% in Wallonië.

<sup>1</sup> Dit rendement is geschat op basis van « double net » huurovereenkomsten, waarbij het structurele onderhoud van de gebouwen ten laste van de eigenaar wordt verondersteld.

<sup>2</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 26 februari 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>3</sup> Definitie: een onroerend goed aangekocht met als doel het later te gebruiken.

<sup>4</sup> De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 25 februari 2010 bepaalde investeringswaarde niet.

<sup>5</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2009 en de reële waarde van de hierboven aangekondigde gebouwen op de aanschaffingsdatum.



## Persbericht Gereguleerde informatie

17 maart 2010 – 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

