

Bussum, 17 januari 2012

*Value8 houdt belang van 37,7 procent*

## Value8: 1NOMij naar Amsterdamse beurs

*Het onderstaande bericht heeft betrekking op Ego Lifestyle Holding, waarin Value8 per ultimo 2011 een belang van 84,96 procent hield.*

De 1ste Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij (hierna: 1NOMij) zal op korte termijn notering verkrijgen aan de Amsterdamse Effectenbeurs (NYSE Euronext Amsterdam). 1NOMij is een actieve onroerend goed-onderneming die inspeelt op de kansen die de huidige moeilijke markt voor West-europees en met name Nederlands onroerend goed biedt. Doelstelling is een combinatie van waardegroei en een goed basisrendement te bewerkstelligen. 1NOMij zal notering verkrijgen via een reverse listing van het beursfonds Ego Lifestyle Holding (ELSH). In dat kader heeft Uvastgoed een belang genomen in het beursfonds ELSH (middels JH Ultee Holding, de vennootschap van J.H. (Jan) Ultee). Het voornemen bestaat om in de komende maanden onroerend goed in te brengen in het beursfonds. Vervolgens is de ambitie om groei van de portefeuille en waardecreatie voor aandeelhouders te realiseren door het overnemen van portefeuilles en actief management.

### Reverse listing via ELSH

ELSH heeft samen met grootaandeelhouder Value8 overeenstemming bereikt met JH Ultee Holding over de reverse listing van het vastgoedbedrijf Uvastgoed. De naam van ELSH – het voormalige Begemann - zal worden gewijzigd in 1ste Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij of 1NOMij. Dat betekent een nieuw hoofdstuk in het leven van deze 122 jaar oude, en sinds 1954 beursgenoteerde, vennootschap.

Allereerst heeft ELSH de kleine aandelenemissie van 30 december 2011 (25.000 euro) uitgebreid met 275.000 euro, zodat ELSH over voldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen die met de beursnotering gepaard gaan (onder andere administratie, accountant en noteringskosten) te kunnen voldoen. Deze aandelen worden geplaatst bij JH Ultee Holding.

In het kader van de reverse listing draagt Value8 een deel van haar belang over aan JH Ultee Holding. Als gevolg van deze transactie zullen de aandeelhoudersverhoudingen wijzigen. Value8 zal een groot minderheidsbelang (37,7%) houden in het nieuwe beursfonds. JH Ultee Holding verwerft de meerderheid van de aandelen (50,4%).

### Achtergrond Uvastgoed

De heer Ultee is een sedert 20 jaar onroerendgoed ondernemer en thans directeur eigenaar van Uvastgoed. Uvastgoed heeft ruime ervaring in het (her)ontwikkelen en investeren in onroerend goed. Uvastgoed beschikt over een brede portefeuille van onroerend goed met de nadruk op het herontwikkelen en optimaliseren van winkelpanden, woningen en kantoren. Uvastgoed beschikt over een solide portefeuille en kent gezonde vermogensverhoudingen. De beursnotering biedt nieuwe kansen in de huidige uitdagende onroerendgoedmarkt. De beoogde directie zal bestaan uit de initiatiefnemers van 1NOMij, de heren Ultee en Ollefers. Zij zien goede mogelijkheden om waardegroei te creëren door meerdere partijen bij elkaar te brengen. Die waardegroei kan worden bereikt door actief management en verstandig aankoopbeleid.

### BAVA 16 februari 2012

Op 16 februari 2012 zal een buitengewone vergadering van aandeelhouders plaatsvinden, waarin onder andere deze transactie besproken aan de orde zal komen, evenals de voorgestelde wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen. Tevens wordt

voorgesteld om de naam van de vennootschap te wijzigen in 1ste Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij NV, ofwel 1NOMij. Op de aandeelhoudersvergadering van 23 december 2011 hebben aandeelhouders ELSH unaniem ingestemd met een reverse listing zonder bod op alle uitstaande aandelen. Op de vergadering van 16 februari a.s. zullen de heren Ultee en Ollefers een uitvoerige toelichting geven op de in te brengen activiteiten, hun strategische visie en het onderscheidende karakter van 1NOMij, tevens zal er een informatiememorandum ter beschikking worden gesteld.

## **Toekomst en strategie**

De huidige onroerendgoedmarkt wordt gekenmerkt door:

- Aanhoudende verkoopdruk, veel verkopers nauwelijks kopers.
- Overcapaciteit die – met name in de kantorenmarkt – leidt tot aanzienlijke leegstand.
- Structurele dalingen van de taxatiewaarde.
- Relatief sterke financiering met vreemd vermogen. Door de afboekingen wordt de loan-to-value verhouding vaak onhoudbaar hoog.
- Onroerendgoed bedrijven die niet langer aan de met financiers overeengekomen convenanten voldoen.
- (nog) relatief goede cashrendementen dankzij de lage rentestand.

In deze markt doen zich bijzondere kansen voor om waardegroei te realiseren, bijvoorbeeld door op attractieve prijzen te kopen en/of door mogelijkheden van herontwikkeling van onroerendgoed.

## **1NOMij anders dan reguliere vastgoedfondsen**

1NOMij onderscheidt zich door:

1. Actief management, herontwikkeling van bestaand onroerendgoed
2. Hands on management, actieve marktbenadering
3. Doelstelling: waardegroei en rendement in plaats van nadruk op dividend

Value8 is enthousiast over de reverse listing: *“Wij zijn verheugd dat deze beursvennootschap een nieuw leven krijgt. Value8 heeft veel werk verzet om de beursnotering van ELSH te behouden en het is goed te zien dat een ondernemer pur sang deze vennootschap gaat uitbouwen en aandeelhouders nieuw perspectief biedt. Om die reden willen wij ook graag aandeelhouder blijven.”*

De nieuwe directeur van 1NOMij, Vincent Ollefers, is eveneens positief: *“De onroerendgoedmarkt is in problemen, maar in dat klimaat zijn er enorme kansen. Wij zijn trots om notering aan de Amsterdamse beurs te verkrijgen en willen die notering benutten om door samenwerking onroerend goed weer verhandelbaar te maken.”*

Value8 NV:

Peter Paul de Vries, CEO  
Gerben Hettinga, bestuurslid