

Persbericht Gereguleerde informatie

5 oktober 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Persbericht

Nieuwe investering in een appartementsgebouw in de Leopoldwijk in Brussel

- Acquisitie van een gebouw met gemeubelde appartementen in de Leopoldwijk in Brussel
- Aanschaffingswaarde van het gebouw: 7,1 miljoen €
- Kapitaalverhoging van 3,4 miljoen € via inbreng in natura

De raad van bestuur van Aedifica meldt de acquisitie op 5 oktober 2011 van het appartementsgebouw "Residentie Chamaris"¹ in het centrum van de Leopoldwijk te Brussel. De Leopoldwijk is de voornaamste zakenwijk van Brussel, waar de belangrijkste instellingen van de Europese Unie gevestigd zijn.

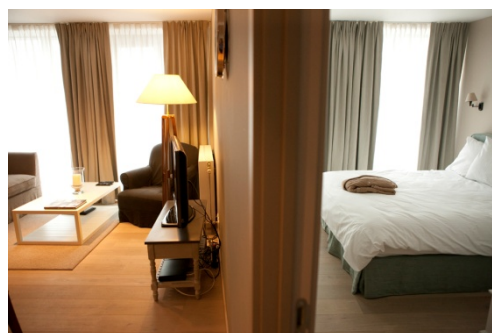
"Residentie Chamaris" telt 23 gemeubelde appartementen, twee commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw was historisch een kantoorgebouw, opgericht in de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw. Het gebouw kent een statuut van mede-eigendom. De huidige operatie betreft de totaliteit van het gebouw met uitzondering van één van de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (183m²), hetzij een totale gebouwde oppervlakte van 2.260 m². De aanschaffingswaarde van het gebouw (met uitzondering van de niet betrokken commerciële ruimte) bedraagt 7,1 miljoen €² (7,5 miljoen €, met inbegrip van het meubilair en de uitrusting van de appartementen).

De 23 appartementen werden bemeubeld en ingericht met de medewerking van Flamant Projects. Deze appartementen met een hoog afwerkingsniveau trekken een internationaal huurderspubliek aan.

Aedifica verwacht een brutohuurrendement van circa 9 % te kunnen realiseren voor dit gebouw, dat in lijn ligt met het gemiddelde brutorendement van de portefeuille gebouwen met gemeubelde appartementen van Aedifica.



Copyright: "Flamant / Foto: Ellen Adam"



Copyright: "Flamant / Foto: Ellen Adam"

¹ Aarlenstraat 39, 1000 Brussel

² De aanschaffingswaarde overschrijdt de door de onafhankelijke deskundige op 30 september 2011 bepaalde investeringswaarde niet.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 oktober 2011 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Structuur van de transactie

Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van alle aandelen van Siracam NV tegen uitgifte van 86.293 nieuwe aandelen Aedifica voor een waarde van 3,4 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. De nieuwe aandelen Aedifica geven vanaf 5 oktober 2011 recht op een dividend en zullen overigens beursgenoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon in oktober 2012.

Deze operatie werd dus voor 47% met eigen vermogen en voor 53% met bijkomende schulden gefinancierd. De impact ervan op de schuldgraad van de vennootschap (die vóór de operatie op 48% geschat werd) is miniem.

Situatie na de aangekondigde operatie

Na de hierboven vermelde investering bedraagt de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 540 miljoen € (of 554 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 281.000 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet-gemeubelde appartementen ;
- 295 gemeubelde appartementen;
- 34 rustoorden met 3.190 bedden, en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- en 6 hotels met 457 kamers.

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

- 54% huisvesting voor senioren;
- 35% gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen, waarvan :
 - 24% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en
 - 11% gebouwen met gemeubelde appartementen ;
- 11% hotels en andere gebouwen.

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

- 49% in Brussel;
- 36% in Vlaanderen;
- 15 % in Wallonië.

¹ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2011, de aanschaffingswaarde van de gebouwen die voorwerp zijn van de in het persbericht van 8 september 2011 aangekondigde operatie en de aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.

Persbericht Gereguleerde informatie

5 oktober 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 continuummarkt 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**
Investment Manager

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