

21 juni 2007- na sluiting van de markten

Persbericht – Aedifica

Aankoop van 2 rusthuizen in Brussel voor een totale aanschaffingswaarde van 35,4 miljoen €

De raad van bestuur van Aedifica kan u met genoegen een principeakkoord aankondigen voor de aankoop van 100 % van de aandelen van 2 vennootschappen die eigenaar zijn van 2 rusthuizen in Brussel met een totale aanschaffingswaarde van **35,4 miljoen €** en een totaal van **331** bedden.

Het betreft volgende rusthuizen:

- « **Résidence Palace** » op de **Lycée Françaislaan 2 te 1180 Ukkel** (oppervlakte : 6.179 m² ; 155 bedden);
- « **Résidence Service** » op de **Lycée Françaislaan 6 te 1180 Ukkel** (oppervlakte 8.716 m² ; 176 bedden).

De verkoper van de aandelen, de NV Medibelge, zal de 2 rusthuizen blijven beheren via 2 dochtervennootschappen die zij voor 100 % controleert, met name de NV Parc Palace en de NV Progestimmob. De gebouwen zullen aan de exploitanten ter beschikking gesteld worden via erfpachtovereenkomsten van 36 jaar met een « triple net¹ » -karakter.

Het verwachte huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpachten bedraagt **6,0%**.

De vennootschap Medibelge NV werd recent opgericht op initiatief van de heren Philippe Austruy, André Masset en andere partners, met het oog op het aankopen, beheren en uitbaten van rusthuizen in België. Medibelge is een nieuwe speler op de markt van de uitbating van rusthuizen, maar hun oprichters hebben reeds een uitgebreide ervaring in het beheren van rusthuizen. De heer Philippe Austruy is de oprichter en was tevens voorzitter van de Franse beursgenoteerde vennootschap Medidep, gespecialiseerd in de uitbating van rust- en verzorgingstehuizen. De heer André Masset is sedert vele jaren professioneel bezig met de uitbating van rusthuizen in België. Tevens is hij lid van de raad van bestuur van Aedifica. De vastgoedmakelaar GVA Grimley, dochtervennootschap van GVA Finance, een van de promotors van Aedifica en bestuurder van de bevak, is als raadgever tussengekomen voor de NV Medibelge.

¹ Uitbatingkosten, onderhoudskosten, herstellingen en risico's op leegstand zullen volledig ten laste van de uitbaters genomen worden



In het kader van deze operatie zullen de regels betreffende de belangenconflicten nauwgezet gerespecteerd worden. Het gaat om artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks, artikel 523 van de het Wetboek vennootschappen betreffende de belangenconflicten van bestuurders en artikel 12 van de statuten van de bevak. De artikels 24 en 59 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 bepalen dat in geval een bestuurder of een promotor van een bevak die optreedt als tegenpartij of een voordeel krijgt in het kader van een operatie van de bevak, de waardering van de vastgoedexperts voor het goed gerespecteerd moeten worden. Voor deze operatie is de aanschaffingswaarde van de gebouwen gelijk als de reële waarde ("fair value"), zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexpert van Aedifica. Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek vennootschappen, hebben de heren André Masset en Marc Charles (als vaste vertegenwoordiger van GVA Finance,) niet deelgenomen aan de bespreking en de beslissing van de raad van bestuur van Aedifica over deze acquisitie.

De aankoop van de aandelen van de betreffende vennootschappen zal gebeuren tegen betaling van een prijs in speciën. De closing van dit dossier is voorzien ten laatste op 30 september 2007. Een exclusiviteitsperiode werd aan Aedifica toegestaan tot deze datum zodat zij een « due diligence » kan uitvoeren. Aedifica heeft het risico van een verhoging van de interestvoeten verbonden aan deze operatie ingedekt voor de totale duur van de erfpachtovereenkomsten.

Na deze operatie en na de verwerving van 3 rusthuizen in Vlaanderen die op 24 april 2007 werd aangekondigd, zal Aedifica eigenaar zijn van **11 rusthuizen (1.173 bedden)** die een investeringswaarde van **100,4 miljoen €** en reële waarde van 98,2 miljoen € vertegenwoordigen, m.n. 35% van de totale portefeuille van Aedifica (zonder projecten)¹.

De totale waarde van de portefeuille (zonder projecten)¹ zal, na de aankoop van deze 2 rusthuizen 289,4 miljoen € in investeringswaarde en 281,5 miljoen € in reële waarde bedragen, voor een totale oppervlakte van (zonder parkings) meer dan 150.000m². De gemiddelde duur van de huurcontracten zal meer dan 14 jaar ipv 11 jaar bedragen.

Agenda

De raad van bestuur van Aedifica heeft beslist om het persbericht betreffende de jaarverslagen van de bevak te publiceren op **donderdag 6 september 2007** ipv 30 augustus 2007, om een publicatie tijdens de zomervakantie te vermijden.

¹ Op basis van de geëxpertiseerde waarden op 31 maart 2007, waaraan de gebouwen verworven uit de fusie met de NV Legrand CPI van 17 april 2007, de 3 rusthuizen in Vlaanderen aangekondigd op 24 april 2007 en het gebouw Plantin & Moretus te Antwerpen aangekondigd op 4 mei 2007, worden toegevoegd.



Aedifica is een residentiële vastgoedbevak waarvan de investeringsstrategie op 3 assen is toegespitst, met name appartementsgebouwen gelegen in stedelijke centra in België, gemeubelde appartementen in Brussel en huisvesting voor senioren (voornamelijk rusthuizen).

Op dit moment heeft het vastgoedpatrimonium (zonder projecten) een waarde van € 218,3 miljoen (reële waarde of 'fair value') en is het goed voor een totale oppervlakte (zonder parkings) van 112.000 m². Dit patrimonium bestaat uit 535 appartementen waarvan 183 gemeubeld en uit 626 rustoordbedden.

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
Mobile phone: 32 478 20 92 32
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



Laure le Hardy de Beaulieu
Corporate Communication Officer

Direct tel: 32 2 626 07 74
laure.lehardy@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

