

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 29 juin 2007 – après clôture des marchés

### **Aedifica** **Assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2007** **Acquisition d'un complexe immobilier situé à Anvers**

L'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2007 a approuvé tous les points mis à l'ordre du jour et a, comme prévu, effectué le transfert chez Aedifica de 3 maisons de repos par la scission partielle de la société Alcasena NV<sup>1</sup>.

Les actionnaires de la société Alcasena NV ont été rémunérés pour un montant de 15 millions € rétribué par l'émission de 342.832 nouvelles actions Aedifica, accompagné d'une soulte en espèces à concurrence de 400.000€. Ces nouvelles actions émises sont des actions nominatives qui auront droit au dividende à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et qui seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2006-2007 qui aura lieu en octobre 2007.

Pour rappel, cette opération concerne 3 maisons de repos situées en Flandre, pour un total de **216** lits agréés, à savoir :

- **Ennea, Lepelhoekstraat 17-19 te Sint-Niklaas ;**
- **Kasteelhof, Steenweg van Aalst 110 te Dendermonde;**
- **Wielant, Schellebellestraat 8 te Anzegem/Ingooigem.**

L'exploitation de ces 3 maisons de repos est confiée à 3 entités distinctes qui font partie du groupe « Futuro ». Ce groupe contrôle actuellement l'exploitation de 7 maisons de repos en Flandre.

Les 3 maisons de repos sont mises à la disposition de ces exploitants sur base de baux emphytéotiques de 27 ans avec une option de prolongation<sup>2</sup> de 18 ans. Ces emphytéoses sont qualifiées de « triple net<sup>3</sup>».

Le rendement locatif (brut pour net) pour l'ensemble de ces maisons de repos s'élève à **5,9%**.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 24 avril 2007

<sup>2</sup> Option qui peut être exercée soit par le bailleur soit par l'emphytéote

<sup>3</sup> Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par ces exploitants



## COMMUNIQUE DE PRESSE

2/2

Ce 28 juin 2007, le conseil d'administration d'Aedifica a réalisé la transaction concernant le complexe immobilier<sup>1</sup> situé **Plantin en Moretuslei 109-111-113 à 2018 Anvers** pour une valeur d'acquisition totale de **12,2 millions €** (la valeur de 11,1 millions € mentionnée dans le communiqué de presse du 4 mai 2007 était une valeur sans exit tax).

Cette transaction s'est effectuée par :

- l'acquisition de la totalité des actions des sociétés Ring SA et I&V SA contre un paiement en espèces en tenant compte d'une valeur d'acquisition des actifs immobiliers de 9,2 millions € ;
- et l'apport en nature pour une valeur d'acquisition de 3,0 millions € rétribué par l'émission de 68.566 nouvelles actions Aedifica au profit des apporteurs. Ces nouvelles actions émises sont des actions nominatives qui auront droit au dividende à partir du 1er juillet 2007 et qui seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2006-2007 qui aura lieu en octobre 2007.

Les revenus de ce complexe immobilier proviennent principalement de 2 baux emphytéotiques de 36 ans conclus avec la société Arass Suite Hotel SA, pour respectivement un hôtel (rez et 1<sup>er</sup> étage) et 79 appartements (étages 2 à 7), et de 2 baux commerciaux (rez).

Le rendement locatif brut pour ce complexe immobilier s'élève à 6,3%.

**Aedifica est une sicafi résidentielle dont la stratégie d'investissement est focalisée sur 3 axes, à savoir des immeubles résidentiels ou mixtes situés en centre-ville en Belgique, des immeubles exploités en appartements meublés situés à Bruxelles et le logement des seniors (principalement les maisons de repos et de soins).**

**Actuellement, son patrimoine immobilier (hors projets) s'élève à €246,4 M<sup>2</sup> (juste valeur ou « fair value ») et présente une superficie totale (hors parkings) de 128.000 m<sup>2</sup>. Ce patrimoine est composé de 614 appartements dont 183 meublés et de 842 lits pour les maisons de repos.**

### Pour toute information complémentaire

**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



<sup>1</sup> A l'exception de 19 appartements qui restent la propriété de copropriétaires

<sup>2</sup> Sur base des valeurs expertisées au 31 mars 2007

