

6 september 2007 – na sluiting van de markten

## **Persbericht – Aedifica**

**Aankoop van een rusthuis in Anderlecht  
voor een totale aanschaffingswaarde van 15,1 miljoen €  
Oplevering van het gebouw « Résidence Gauguin et Manet » in Aarlen**

### Rusthuis in Anderlecht

De raad van bestuur van Aedifica kan u met genoegen een principeakkoord aankondigen inzake de acquisitie van een rusthuis « **Résidence du Golf** », gelegen aan de Voorstraat, 119-121 in 1070 Brussel, voor een aanschaffingswaarde van **15,1 miljoen €**, een oppervlakte van **6.424 m<sup>2</sup>** en een totaal van **175** bedden.

De vennootschap Résidence du Golf NV, dochtervennootschap van de vennootschap Medibelge NV, zal het rusthuis blijven beheren. Het gebouw zal aan de exploitant ter beschikking gesteld worden via een erfpachtovereenkomst met een duur van **27 jaar (+ optie van verlenging van 9 jaar)** en met een « triple net<sup>1</sup> » -karakter.

Het verwachte huurrendement (bruto voor netto) voor deze erfpacht bedraagt **6,3%**.

Ter herinnering<sup>2</sup>, 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 actief in 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 promotoren van Aedifica en bestuurder van de bevak, is als raadgever tussengekomen voor de NV Medibelge.

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

<sup>2</sup> Zie persbericht op 21 juni 2007.



Daarenboven werd de heer Marc Charles, vast vertegenwoordiger van GVA Finance, aangesteld als bestuurder van Feninvest NV, één van de in deze operatie betrokken vennootschappen (zie hieronder).

In het kader van deze operatie worden de regels betreffende de belangenconflicten nauwgezet gerespecteerd. 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 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 moet worden. Voor deze operatie is de aanschaffingswaarde van het gebouw gelijk aan 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 niet deelgenomen aan de bespreking en de beslissing van de raad van bestuur van Aedifica over deze acquisitie.

De acquisitie zal gebeuren door een gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen Feninvest NV<sup>1</sup> en Résidence du Golf NV<sup>2</sup>, dochtervennootschappen van de vennootschap Medibelge NV, en zal derhalve vergoed worden door de uitgifte van aandelen van Aedifica. De nieuwe aandelen Aedifica zullen volledig volstort zijn. Het zullen nominatieve aandelen zonder nominale waarde zijn. Deze aandelen zullen overigens nominatief blijven tot aan de betaalbaarstelling van de coupon nr 2 et zij zullen pro rata temporis vanaf de dag van de splitsing recht geven op een dividend.

De finalisering van dit dossier wordt voor het einde van 2007 verwacht. Aedifica zal voordien een « due diligence » -onderzoek uitvoeren.

Na de uitvoering van deze operatie, zal Aedifica eigenaar van **12** rusthuizen (**1.349 bedden**) zijn, die een reële waarde ("fair value") van **113,4 miljoen €** vertegenwoordigen, m.n. 37% van de vastgoedbeleggingen. De gemiddelde duur van de huurcontracten zal meer dan 15 jaar bedragen.

#### Oplevering van het gebouw « Résidence Gauguin et Manet » in Arlon

Op 24 augustus 2007 werd het gebouw "**Résidence Gauguin et Manet**" gelegen aan de rue du Lavoir in 6700 Aarlen voorlopig opgeleverd. Dit gebouw telt **35 appartementen** en heeft een oppervlakte van **2.885m<sup>2</sup>** (bovengronds, zonder terrassen) voor een aanschaffingswaarde van 5,4 miljoen €. De reële waarde ("fair value") van dit gebouw werd na de oplevering op **5,7 miljoen €** geraamd. Op dit ogenblik, slechts enkele weken na de

---

<sup>1</sup> Patrimoniumvennootschap.

<sup>2</sup> Exploitatievennootschap.



start van de verhuringscampagne, heeft het team van Aedifica reeds 29 van de 35 appartementen verhuurd.

Het verwachte huurrendement voor dit gebouw bedraagt **5.7%** op basis van de aanschaffingswaarde.

De totale waarde van de portefeuille (zonder projecten)<sup>1</sup> zal, na de aankoop van het rusthuis in Anderlecht en na de oplevering van het gebouw « Résidence Gauguin et Manet » in Aarlen, **302,9 miljoen €** bedragen (in reële waarde of "fair value"), voor een totale oppervlakte (zonder parkings) van 153.468 m<sup>2</sup>.

**Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: Aedifica bouwt een evenwichtige portefeuille op waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.**

**Om dit doel te bereiken diversifieert Aedifica haar investeringen in het residentiële vastgoed en legt zich toe op :**

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur;
- rusthuizen met erfpachtovereenkomsten van zeer lange duur.

**Na de in dit communiqué vermelde operaties zal het vastgoedpatrimonium (zonder projecten) een waarde van 302,9 miljoen € (reële waarde of 'fair value') bereiken, voor een totale oppervlakte (zonder parkings) van 153.468 m<sup>2</sup>. Dit patrimonium bestaat uit 649 appartementen waarvan 183 gemeubeld en uit 1.349 rustoordbedden.**

**Aedifica is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op Eurolist by Euronext Brussels (continuumarkt).**

### 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

aedifica  
The urban way to live

**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

aedifica  
The urban way to live

**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

aedifica  
The urban way to live

<sup>1</sup> Op basis van de geëxpertiseerde waarden op 30 juni 2007, waaraan de rusthuizen verworven op 12 juli 2007, het gebouw "Résidence Gauguin et Manet" in Arlon opgeleverd op 24 augustus 2007 en het rusthuis in Anderlecht aangekondigd op 6 september 2007, worden toegevoegd.

