

Hellerup, 12. juli 2007

Selskabsmeddelelse nr. 7 til fondsbørsen

Capee køber 70 italienske ejendomme for DKK 1.884 mio. og udvider kapitalen.

Foreningen Europæiske Ejendomme Fmba (Capee) har indgået en betinget aftale om at erhverve en portefølje med 70 italienske ejendomme. Ejendommene er fuldt udlejede på kontrakter, der er uopsigelige frem til 2021. Den samlede købesum udgør DKK 1.884 mio.



Positive konsekvenser for Capee's balance og afkastforventninger

Investeringen kombinerer en høj grad af sikkerhed med et meget attraktivt afkast. For Capee udgør købet et meget væsentligt skridt i retning af at opbygge en sund ejendomsportefølje på de mest lukrative ejendomsmarkeder i Europa.

Med Capees øvrige ejendomsinvesteringer vil den investerede kapital udgøre DKK 2.147 mio. efter købet af de italienske ejendomme. På Københavns Fondsbørs bliver Capee dermed en af de største uafhængige foreninger, som investerer i fast ejendom.

Capee udsteder nye beviser til delvis finansiering af porteføljen. Disse beviser er placeret på forhånd via Capinordic Bank. I den forbindelse vil Capee udarbejde et nyt prospekt med henblik på fortsat at kunne tilbyde offentligheden en attraktiv mulighed for at investere i europæiske ejendomme via foreningsbeviser i Capee.

Afkastet af Capee's samlede investeringer forventes efter erhvervelsen af de italienske ejendomme at blive netto 9,7 % p.a. målt som IRR (internal rate of return) over 10 år. Der er her forudsat værdistigninger på de italienske ejendomme på 1 % p.a. Dette er ca. det halve af inflationstakten i Italien.

Formanden for bestyrelsen i Capee, Teddy Jacobsen, udtaler:

“Capee har sammen med Capinordic Property Management analyseret investeringsmuligheden i de italienske ejendomme grundigt, og Capee’s bestyrelse har fundet den meget velegnet, og vi har besluttet at søge den gennemført. Vi forventer, at den vil give rigtigt gode resultater i mange år frem over. Derfor vil vi også udvide kapitalen i Capee, så mange investorer kan få muligheden for at deltage i den professionelle del af det europæiske ejendomsmarked.”

Finansiering

Købet af porteføljen finansieres ved, at Capee overtager eksisterende lån for DKK 1.593 mio., betaler DKK 57 mio. kontant og udsteder nye foreningsbeviser for det resterende beløb på DKK 234 mio. Cashflowet fra ejendommens drift vil blive brugt til betale renter og afdrag på lånene. I 2021 vil lånene være nedbragt til DKK 715 mio.

Fuldt udlejet til Telecom Italia

Alle ejendommene er udlejet til Telecom Italia på kontrakter, der er gensidigt uopsigelige indtil udgangen af 2021, hvor Telecom Italia har mulighed for at forlænge lejemålene med yderligere 6 år.

Huslejen reguleres hvert år med 1,43 %, og Telecom Italia er forpligtet til at sørge for både indvendig og udvendig vedligeholdelse, samt at betale øvrige driftsudgifter og endelig at aflevere ejendommene i god stand, hvis de flytter efter 2021.

Telecom Italia vurderes som en særdeles solid lejer.

Ejendommens beliggenhed og karakter

Ejendommene er fordelt på de forskellige regioner i Italien og er typisk beliggende i erhvervskvarterer i udkanten af de større byer. Den overvejende del af ejendommene er beliggende i det nordlige Italien. Ejendommene i Milano og Rom udgør ca. 43 % af porteføljen.

Den største enkeltejendom er på 62.600 kvm., og dens værdi udgør ca. 30 % af den samlede porteføljes værdi. Den er beliggende i Rozzano i udkanten af Milano og huser knudepunktet for Telecom Italias aktiviteter i Lombardiet. Den næststørste og tredjestørste ejendom ligger i Toscana og Lazio uden for Rom og udgør henholdsvis 7 % og 6 %. De syv største ejendomme udgør til sammen over 50 % af porteføljes værdi.

Telecom Italia anvender hovedparten af ejendommene til kontor, tekniske installationer, logistik m.v., og ejendommene har en afgørende betydning for al fastnettelefoni og datatransmission til 6 % af alle husholdninger og virksomheder i Italien.

Ejendommene kan karakteriseres som kontor/let industri, og de vil kunne benyttes af mange forskellige typer af lejere.

Den daglige administration af porteføljen varetages af den italienske forvalter Pirelli C. Real Estate SGR.

Betinget aftale

Aftalens endelige gennemførelse finder sted, når en række forhold er blevet nærmere verificeret og kan godkendes af Capees bestyrelse.

Henvendelse vedr. denne meddelelse kan rettes til:

Capees bestyrelsesformand hr. Teddy Jacobsen på 4050 3062, eller til direktør Troels Gunnergaard, Capinordic Property Management, på 5153 0283 eller 8816 3186.