

31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de “Vennootschap”)

Aedifica bouwt haar Nederlandse portefeuille verder uit met twee sites in Hilversum

Terbeschikkingstelling van een woonzorgcentrum in België na verbouwings- en uitbreidingswerken

- **Akkoord onder opschortende voorwaarde voor de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Hilversum (Nederland), met een capaciteit van 33 eenheden**
 - Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 8 miljoen €
 - Initieel brutohuurrendement: ca. 7%
 - Uitbater: Martha Flora

- **Acquisitie van een zorgresidentie in Hilversum (Nederland), met een capaciteit van 15 eenheden**
 - Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 4 miljoen €
 - Initieel brutohuurrendement: ca. 7%
 - Uitbater: Domus Magnus

- **Terbeschikkingstelling van een woonzorgcentrum in Remicourt (België) na verbouwings- en uitbreidingswerken**
 - Conventionele aanschaffingswaarde van de site na verbouwing: ca. 10 miljoen €
 - Uitbater: Vulpia

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica is verheugd om minder dan een week na afronding van haar kapitaalverhoging al een eerste reeks van investeringen in zorgvastgoed aan te kondigen die de groei van de Nederlandse portefeuille verderzet. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Akkoord voor de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Nederland

Aedifica meldt het akkoord onder opschortende voorwaarde voor de acquisitie van een te bouwen site van huisvesting voor senioren in Nederland.



Martha Flora Hilversum (tekening)¹ – Hilversum

Beschrijving van de site

De te bouwen zorgresidentie **Martha Flora Hilversum**² is uitstekend gelegen in een residentiële wijk in het centrum van Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). Op de site bevindt zich een voormalig kantoorgebouw dat volledig zal worden verbouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het bijzonder met een dementie-indicatie. Het gebouw zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 worden voltooid en zal plaats bieden aan 33 bewoners.

¹ © AALBERTS Ontwikkeling BV in samenwerking met ARCOM Partners BV.

² Gelegen Melkpad 24-26 te 1217 KD Hilversum (Nederland).



31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40



Martha Flora Hilversum (tekening)³ – Hilversum

Beschrijving van de transactie

Op 31 maart 2016 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, een overeenkomst gesloten met het oog op het verwerven van de site onder opschortende voorwaarde van aflevering van de bouwvergunning. Het turnkey bouwproject zal in opdracht van Aalberts Ontwikkeling BV gerealiseerd worden door Aalberts Bouw BV. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site zal ca. 8 miljoen € bedragen.

De operatie zal gefinancierd worden door middel van Aedifica's kredietlijnen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De zorgresidentie zal worden uitgebaat door de groep Martha Flora, een Nederlandse onderneming die gespecialiseerd is in hoogwaardige dementiezorg. Martha Flora is aanwezig op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2010. De groep exploiteert thans acht locaties en zal in de nabije toekomst nog verschillende sites in exploitatie nemen. De groep is al uitbater van een site van Aedifica⁴.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

³ © AALBERTS Ontwikkeling BV in samenwerking met ARCOM Partners BV.

⁴ Zie persbericht van 2 juni 2016.



31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Acquisitie van een zorgresidentie in Nederland

Aedifica meldt de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland, zoals aangekondigd in het persbericht van 1 maart 2016.



Villa Walgaerde – Hilversum

Beschrijving van de site

Zorgresidentie **Villa Walgaerde**⁵ is een kleinschalige woonzorglocatie in het hoge segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. Het is gelegen in Hilversum (provincie Noord-Holland) en heeft een uitstekende ligging in een groene, residentiële wijk aan de rand van het stadscentrum. Het gebouw is een beschermd monument dat gerenoveerd werd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De renovatiewerken werden in maart 2017 voltooid. Villa Walgaerde biedt plaats aan 15 bewoners.

⁵ Gelegen Sweelincklaan 16 te 1217 BR Hilversum (Nederland).



PERSBERICHT

31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transactie

Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de site Villa Walgaerde verworven op 31 maart 2017. De conventionele aanschaffingswaarde⁶ van deze site bedraagt ca. 4 miljoen €.

De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

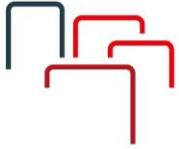
Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De zorgresidentie wordt uitgebaat door Domus Magnus, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2005. Domus Magnus heeft thans een twaalfstal locaties en stelt ca. 400 medewerkers tewerk. Domus Magnus levert al zorg aan twee Aedificasites⁷ en zal in de nabije toekomst ook zorgresidentie Molenenk in Deventer in gebruik nemen.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7%.

⁶ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁷ Zie persbericht van 1 maart 2016.



31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Terbeschikkingstelling van een woonzorgcentrum in België na verbouwings- en uitbreidingswerken

Aedifica meldt de terbeschikkingstelling van woonzorgcentrum La Ferme Blanche⁸ in Remicourt (provincie Luik, België) na de verbouwings- en uitbreidingswerken.



La Ferme Blanche na verbouwings- en uitbreidingswerken (tekening)⁹ – Remicourt

De verbouwing omvat een volledige renovatie en de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 90 eenheden brengt.

Woonzorgcentrum **La Ferme Blanche** is gelegen in een residentiële wijk van Pousset, een deelgemeente van Remicourt (6.000 inwoners). De site werd verworven in 2014¹⁰ en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt na de verbouwingswerken ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en ca. 6 miljoen € voor de verbouwings- en uitbreidingswerken).

⁸ Gelegen Rue Modeste Rigo 10 te 4350 Remicourt (België).

⁹ © AGE Lemaire.

¹⁰ Zie persbericht van 18 december 2014.



31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

Aedifica kondigt aldus haar eerste investeringen aan in het segment van huisvesting voor senioren na de kapitaalverhoging van 219 miljoen €¹¹, die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De lijst van investeringen na de kapitaalverhoging is als volgt¹²:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoedbeleggingen nog op te leveren	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	-	-	8	8
Villa Walgaerde ¹	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	België	6	-	-	6
Totaal op 31 maart 2017		10	0	8	19

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

¹¹ Zie persbericht van 28 maart 2017.

¹² De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



PERSBERICHT

31 maart 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1,4 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.

Aedifica is sinds 2006 op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

De marktkapitalisatie bedraagt 1,2 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA-indexen.

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 basishypothese 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 mrics
Chief Executive Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Charles-Antoine van Aelst
Investment Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 74 - Fax: +32 2 626 07 71
ca.vanaelst@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

