

9 mei 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”)

Acquisitie van een zorgvastgoedsite in Winschoten, Nederland

- **Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Winschoten (provincie Groningen, Nederland), met een zorgresidentie van 32 eenheden, een vijftigtal seniorenappartementen en een medisch centrum van een vijftiental eenheden**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 12 miljoen €**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 7,5%**
 - **Huurder zorgresidentie: Stichting Oosterlengte**
 - **Huurder seniorenappartementen: Vastgoud**
 - **Huurders medisch centrum: diverse huurders**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica is verheugd om kort na de afronding van haar kapitaalverhoging een nieuwe investering in zorgvastgoed aan te kondigen die de groei van de Nederlandse portefeuille verderzet. Deze nieuwe site zal wonen en zorg voor zorgafhankelijke senioren en zelfstandig wonen voor senioren combineren met een eerstelijns medisch centrum voor de lokale gemeenschap. Die combinatie ligt in lijn met de toenemende internationale trend om verschillende zorgfuncties in één gebouw te vestigen en leidt tot een betere risicodiversificatie en een hogere efficiëntie voor de huurders. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



9 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica meldt de acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite die huisvesting voor senioren met een medisch centrum combineert.



LTS (tekening)¹ – Winschoten

Beschrijving van de site

De te bouwen zorgvastgoedsite **LTS²** heeft een uitstekende ligging in het centrum van Winschoten, deel van de gemeente Oldambt (38.500 inwoners, provincie Groningen). Op de site bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat volledig zal worden verbouwd en uitgebreid door Vastgoud BV, een Nederlandse onderneming die gespecialiseerd is in de ontwikkeling van zorgvastgoed in de regio van Groningen. Het gebouw zal naar verwachting rond de zomer van 2018 worden voltooid en bestaan uit een medisch centrum, een zorgresidentie en seniorenappartementen. Het medisch centrum (gevestigd op de benedenverdieping) omvat een vijftiental ruimtes die zullen worden gehuurd door verschillende spelers uit de zorgsector (o.a. een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk, enz.). De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op senioren met hoge zorgbehoeften en zal plaats bieden aan 32 bewoners. Een vijftigtal seniorenappartementen (gevestigd op de tweede en derde verdieping) zal verhuurd worden aan senioren die zelfstandig willen wonen, waarbij zorg en diensten op aanvraag zullen worden aangeboden.

¹ © Vastgoud Ontwikkeling BV in samenwerking met Team 4 Architecten.

² Gelegen Poststraat 4 te 9671 EM Winschoten (Nederland).



9 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transactie

Op 9 mei 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de eigendom van het terrein verworven (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 2 miljoen €). Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door Vastgoud BV. De conventionele aanschaffingswaarde³ van deze site bedraagt ca. 12 miljoen €.

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

Beschrijving van de huurders en de huurovereenkomsten

De zorgresidentie zal worden gehuurd door Stichting Oosterlengte, een Nederlandse stichting die sinds 2000 actief is op de markt voor seniorenzorg in het noorden van Nederland. Stichting Oosterlengte exploiteert een tiental locaties in de provincie Groningen en biedt diverse diensten aan, zoals thuiszorg. De stichting stelt ca. 2.000 medewerkers tewerk en is al uitbater van een Aedifica-site⁴.

Het medisch centrum zal worden uitgebaat door diverse huurders.

De seniorenappartementen zullen worden gehuurd door een entiteit van de Vastgoud-groep, die de appartementen zal onderverhuren aan de bewoners. Zij zullen kunnen beschikken over zorgdiensten op aanvraag, verleend door Stichting Oosterlengte.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten zullen worden met de huurders van het medisch centrum zijn niet-opzegbare overeenkomsten van 5 tot 15 jaar. De huurovereenkomst die gesloten zal worden voor de seniorenappartementen is een niet-opzegbare langetermijnovereenkomst van 15 jaar.

Op grond van deze huurovereenkomsten draagt de eigenaar de verzekeringskost van het gebouw en de lokale belastingen die op het gebouw wegen. Tevens staat de eigenaar in voor (een deel van) het onderhoud van het gebouw. Het (volledige) onderhoud van het gebouw wordt gedurende een periode van 15 jaar evenwel door de verkoper afgedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst.

Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 7,5%.

³ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁴ Zie persbericht van 19 januari 2017.



PERSBERICHT

9 mei 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

Aedifica realiseert aldus een nieuwe belangrijke investering in het segment van huisvesting voor senioren na de kapitaalverhoging van 219 miljoen €⁵, die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt⁶:

(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
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	België	4	-	-	4
Op Haanven ¹	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Totaal op 9 mei 2017		27	-	19	46

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

⁵ Zie persbericht van 28 maart 2017.

⁶ 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

9 mei 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 bedroeg 1,3 miljard € op 28 april 2017.

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 basishypothesen 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 Officer

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

