

12 september 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 twee zorgresidenties in Nederland

- **Acquisitie van een zorgresidentie in Den Haag (provincie Zuid-Holland, Nederland), met een capaciteit van 28 eenheden**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 8,5 miljoen €**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6,5%**
 - **Uitbater: Martha Flora**

- **Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Beegden (provincie Limburg, Nederland), met een capaciteit van 19 eenheden**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 5 miljoen €**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6,5%**
 - **Uitbater: Compartijn**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Met de acquisitie van deze twee zorgresidenties voor senioren met hoge zorgbehoeften bestendigt Aedifica de samenwerking met twee dynamische zorgbedrijven en bouwt Aedifica haar Nederlandse zorgvastgoedportefeuille verder uit. Eén pand is reeds in exploitatie en het andere pand zal einde 2018 worden opgeleverd. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Acquisitie van een zorgresidentie in Den Haag (Nederland)

Aedifica meldt de acquisitie van een zorgresidentie in Den Haag, Nederland.



Martha Flora Den Haag – Den Haag

Beschrijving van de site

Zorgresidentie **Martha Flora Den Haag**¹ is gelegen in een groene, residentiële wijk van Den Haag (526.000 inwoners, provincie Zuid-Holland), op wandelafstand van twee parken en de Noordzee. Het gebouw (dat dateert uit de eerste helft van de 20^e eeuw) werd in 2013 omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie die bestemd is voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie heeft een capaciteit van 28 bewoners.

¹ Gelegen Badhuisweg 165-167 te 2597 JN Den Haag (Nederland).



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transactie

Op 12 september 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de volledige eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde² bedraagt ca. 8,5 miljoen €.

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

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De site wordt uitgebaat door de groep Martha Flora, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector sinds 2010 die gespecialiseerd is in hoogwaardige dementiezorg. De groep exploiteert thans acht locaties en zal in de nabije toekomst nog verschillende sites in exploitatie nemen, waaronder twee Aedifica-sites die thans in aanbouw zijn³. 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. 6,5%.

² De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

³ Zie persberichten van 2 juni 2016 en 31 maart 2017.

⁴ Zie persbericht van 2 juni 2016.



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Beegden (Nederland)

Aedifica meldt de acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Beegden, Nederland.



Huize Ter Beegden (tekening)⁵ – Beegden

Beschrijving van de site

De te bouwen zorgresidentie **Huize Ter Beegden**⁶ is gelegen in de nabijheid van Roermond (Beegden, in de gemeente Maasgouw, 24.000 inwoners, provincie Limburg), op de site van een voormalige boerderij die volledig herbestemd en herontwikkeld wordt tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. De zorgresidentie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 19 eenheden.

⁵ © Metz Architecten.

⁶ Gelegen Heerstraat-Zuid 20 te 6099 AG Beegden (Nederland).



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transactie

Op 12 september 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de eigendom van de grondpositie (met bestaande opstallen) verworven. De conventionele aanschaffingswaarde⁷ bedraagt ca. 0,5 miljoen €. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door IDBB Vastgoed BV. Aedifica voorziet een budget van ca. 4 miljoen € voor de bouwwerken. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 5 miljoen € bedragen.

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

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Compartijn-groep, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector die kleinschalig wonen en hoogwaardige zorg aanbiedt voor senioren die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Compartijn exploiteert thans vier locaties en zal in de nabije toekomst nog verschillende sites in exploitatie nemen, waaronder een Aedifica-site die thans in aanbouw is⁸. De groep is al uitbater van een site van Aedifica⁹. Compartijn is een deelneming van Incluzio BV, een dochteronderneming van Facilicom Services Group.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

⁷ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁸ Zie persbericht van 10 juli 2017.

⁹ Zie persbericht van 24 augustus 2017.



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. 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 €¹⁰, die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt¹¹:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoedbeleggingen nog op te leveren	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	2	-	6	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
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	2	-	4	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) ¹	België	2	-	-	2
Molenenk ¹	Nederland	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	België	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Duitsland	-	6	-	6
Martha Flora Den Haag	Nederland	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Nederland	0	-	4	5
Totaal op 12 september 2017		121	6	276	403

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

¹⁰ Zie persbericht van 28 maart 2017.

¹¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



12 september 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Situatie van de portefeuille na de hierboven vermelde transactie

Na de transacties die sinds 1 juli 2017 werden uitgevoerd, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop ongeveer 1.579 miljoen € (hetzij 1.587 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop)¹².

Op 12 september 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop 199 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 820.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 117 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 10.679 bewoners;
- 862 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

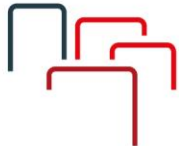
Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 82% huisvesting voor senioren;
- 14% appartementsgebouwen;
- 4% hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde):

- 75% in België waarvan:
 - 45% in Vlaanderen;
 - 20% in Brussel;
 - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 11% in Nederland.

¹² Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) op 30 juni 2017, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen die vermeld werden in de persberichten van 10 juli 2017 (Huize De Compagnie) en 24 augustus 2017 (Huize Hoog Kerckebosch, Molenenk en Villa Temporis), de conventionele aanschaffingswaarde van de site Am Dom (zie persbericht van 13 juni 2017), waarvan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden plaatsvond in juli 2017, de conventionele aanschaffingswaarde van de site De Duinpieper (zie persbericht van 8 september 2017), en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierbovenvermelde sites.



PERSBERICHT

12 september 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 1,5 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 1,5 miljard € op 31 augustus 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 geëxtrapolerde 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

