PERSBERICHT

19 december 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

AEDIFICA

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

Acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Nederland

- **Acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Maarssen (provincie Utrecht, Nederland), met een capaciteit van 75 eenheden**
    - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 9 miljoen €**
    - **Brutohuurrendement: ca. 7%**
    - **Uitbater: Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezonheidszorg**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *"Dankzij deze acquisitie, die een nieuwe samenwerking met een not-for-profit uitbater inluidt, bouwt Aedifica haar Nederlandse zorgvastgoedportefeuille verder uit. Aedifica verwerft een bestaand verpleeghuis dat volledig verhuurd en in exploitatie is en zal tevens bijdragen aan de grondige renovatie en uitbreiding van het gebouw. Na de voltooiing van die werken – naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 – zal de exploitant beschikken over een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften. Andere investeringen zullen nog volgen na de eindejaarsvakantie. Het hele team van Aedifica wenst U alvast prettige feestdagen en een voorspoedig nieuw jaar."*

PERSBERICHT

19 december 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica meldt de acquisitie en renovatie van een verpleeghuis in Nederland.

De Merenhoef (tekening)[1] *– Maarssen*

Beschrijving van de site

Het verpleeghuis **De Merenhoef**[2] is gelegen in een residentiële wijk van Maarssen (13.000 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 8 km van de stad Utrecht. Het huidige verpleeghuis zal grondig gerenoveerd worden tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften en uitgebreid worden met nieuwe ontvangst- en serviceruimten (met o.a. een restaurant en een dagverzorgingscentrum). Het verpleeghuis zal een capaciteit hebben van 75 eenheden. De uitbating van de site zal worden verdergezet tijdens de werken, die naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid.

Op de site zullen er, naast het verpleeghuis, tevens seniorenappartementen, een eerstelijnsgezondheidscentrum en aanleunwoningen ontwikkeld worden. Deze worden echter niet door Aedifica verworven.

[1] © Koolstof Vastgoed BV.
[2] Gelegen Merenhoef 1 te 3601 AC Maarssen (Nederland).

Beschrijving van de transactie

Op 19 december 2017 heeft Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, de eigendom van het gebouw verworven. De conventionele aanschaffingswaarde[3] bedraagt ca. 2 miljoen €. Het turnkey renovatie- en nieuwbouwproject werd ontwikkeld en zal gerealiseerd worden door Koolstof Vastgoed BV uit Woerden. Aedifica voorziet een budget van ca. 7 miljoen € voor de werkzaamheden. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de werken zal op termijn dus ca. 9 miljoen € bedragen.

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

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het verpleeghuis wordt uitgebaat door Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, een not-for-profit organisatie die actief is in de Nederlandse seniorenzorgsector. Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg heeft 256 vestigingen en is verantwoordelijk voor de professionele gezondheidszorg en het welzijnswerk van het Leger des Heils in Nederland. Hierbij gaat het om maatschappelijke opvang, ouderen- en gezondheidszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdhulp, verslavingszorg, preventie en maatschappelijk herstel.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Nederlandse not-for-profit speler in de zorgsector.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar (met verlengingsopties ten gunste van de huurder). Het brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 7% bedragen.

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

Investeringen 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 €[4], die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt[5]:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoed-beleggingen 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
Martha Flora Rotterdam[1]	Nederland	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Nederland	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Duitsland	28	-	-	28
De Merenhoef	Nederland	2	-	7	9
Totaal op 19 december 2017		**160**	**0**	**294**	**454**

[1] Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringen zullen nog volgen na de eindejaarsvakantie.

[4] Zie persbericht van 28 maart 2017.

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

Situatie van de portefeuille na de hierboven vermelde transactie

Na de transacties die sinds 1 oktober 2017 werden uitgevoerd, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop ongeveer 1.620 miljoen € (hetzij 1.636 miljoen € voor de vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop)[6].

Op 19 december 2017 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop 204 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 843.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 124 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van ca. 11.000 bewoners;
- 768 appartementen;
- en 6 hotels met 544 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 83% huisvesting voor senioren;
- 12% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

- 73% in België waarvan:
  - 44% in Vlaanderen;
  - 19% in Brussel;
  - 10% in Wallonië;
- 16% in Duitsland;
- 11% in Nederland.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt voortaan ca. 45%[7].

Nederlandse portefeuille

De Nederlandse portefeuille van Aedifica telt thans 24 zorgvastgoedsites met een totale capaciteit van meer dan 900 bewoners. De totale waarde van deze portefeuille bedraagt ca. 181 miljoen €.

Na de oplevering van alle projectontwikkelingen die eerder werden aangekondigd, zal de Nederlandse portefeuille van Aedifica 26 sites tellen en een totale waarde van ca. 270 miljoen € bedragen.

---

[6] Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) op 30 september 2017, de verkoop in oktober 2017 van de resterende appartementen van het gebouw Broqueville 8 (zie persbericht van 14 november 2017), de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw dat vermeld werd in het persbericht van 8 november 2017 (Martha Flora Bosch en Duin), de conventionele aanschaffingswaarde van de site Seniorenresidenz an den Kienfichten (zie persbericht van 11 september 2017), waarvan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden plaatsvond op 30 november 2017, de verkoop van een terrein in Brussel in december 2017, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen dat vermeld werden in het persbericht van 8 december 2017 (Bremerhaven I, Bremerhaven II et Cuxhaven) en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierbovenvermelde site.

[7] Op basis van de geconsolideerde schuldgraad op 30 september 2017, de verkoop in oktober 2017 van de resterende appartementen van het gebouw Broqueville 8 (zie persbericht van 14 november 2017), het effect van de uitbetaling van het dividend die op 6 november 2017 werd uitgevoerd, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw dat vermeld werd in het persbericht van 8 november 2017 (Martha Flora Bosch en Duin), de conventionele aanschaffingswaarde van de site Seniorenresidenz an den Kienfichten (zie persbericht van 11 september 2017), waarvan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden plaatsvond op 30 november 2017, de verkoop van een terrein in Brussel in december 2017, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen dat vermeld werden in het persbericht van 8 december 2017 (Bremerhaven I, Bremerhaven II et Cuxhaven) en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierbovenvermelde site.

PERSBERICHT

19 december 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 1,6 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 1,4 miljard € op 30 november 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
Chief 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

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