

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

11 december 2014 – 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")

Principeakkoord voor de acquisitie van een portefeuille van 4 sites voor huisvesting van senioren in België

- Principeakkoord inzake 4 bestaande of te bouwen sites voor huisvesting van senioren in Vlaanderen en Wallonië:
 - Halmolen in de provincie Antwerpen
 - Villa Temporis in de provincie Limburg
 - La Ferme Blanche in de provincie Luik
 - Leopoldspark in de provincie Limburg
- Verwachte totale capaciteit van de portefeuille op termijn: 483 eenheden (401 bedden en 82 assistentiewoningen)
- Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 61 miljoen €
- Uitbater: Vulpia-groep
- Eerste uitvoering van het akkoord: aankoop van het gebouw Halmolen voor een aanschaffingswaarde van ca. 18 miljoen € op 11 december 2014

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *"Aedifica is zeer verheugd dit principeakkoord te kunnen aankondigen: een transactie van deze omvang en van deze kwaliteit is niet alledaags in de huidige Belgische markt. Bovendien komt deze transactie de diversificatie van de portefeuille ten goede, zowel op het vlak van uitbaters – dankzij de samenwerking met een nieuwe uitbater van goede kwaliteit - als op geografisch vlak, door de acquisitie van gebouwen in België, zowel in Vlaanderen als in Wallonië. Een en ander toont duidelijk aan dat er voor een gespecialiseerde investeerder als Aedifica ook in de Belgische markt nog steeds een mooi investeringspotentieel bestaat."*

11 december 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica meldt een principeakkoord voor de acquisitie van 4 bestaande en te bouwen sites voor de huisvesting van senioren in drie Belgische provincies.

Het akkoord betreft de volgende 4 sites:

- Halmolen in Halle-Zoersel, provincie Antwerpen (woonzorgcentrum en assistentiewoningen in exploitatie)
- Villa Temporis in Hasselt, provincie Limburg (assistentiewoningen in exploitatie en project voor de bouw van een woonzorgcentrum)
- La Ferme Blanche in Remicourt, provincie Luik (woonzorgcentrum in exploitatie en uitbreidings- en renovatieproject)
- Leopoldspark in Leopoldsborg, provincie Limburg (project voor de bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen)

De conventionele aanschaffingswaarde¹ van de portefeuille na uitvoering van de projecten bedraagt ca. 61 miljoen €. Deze portefeuille omvat per 1 januari 2015 241 eenheden (181 bedden en 60 assistentiewoningen) en zal op termijn, na de uitvoering van de projecten, 483 eenheden omvatten. Deze gebouwen worden uitgebaat door de Vulpia-groep (één van de grootste uitbaters van woonzorgcentra in België), op basis van triple net erfpachtovereenkomsten van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomsten zullen een initieel triple net rendement onder 6% opbrengen.

De transactie zal door middel van de kredietlijnen van Aedifica gefinancierd worden.

Beschrijving van de gebouwen

Het woonzorgcentrum “**Halmolen**”² heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Halle-Zoersel (op een vijftiental kilometer van Antwerpen). Het gebouw is een nieuwbouw die deels in 2013 en deels in 2014 opgeleverd werd. De site zal 120 vergunde bedden en 20 assistentiewoningen tellen.

Het assistentiewoningen-gebouw “**Villa Temporis**”³ heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt. Het gebouw dateert van 1993. De site telt 40 appartementen. De site omvat eveneens een terrein waarop de bouw van een woonzorgcentrum met een capaciteit van 63 vergunde bedden gepland is. Tevens wordt de renovatie van de bestaande assistentiewoningen voorzien. De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het woonzorgcentrum werd reeds afgeleverd en de voorlopige oplevering van de werken wordt in 2016 verwacht.

Het woonzorgcentrum “**La Ferme Blanche**”⁴ is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Pousset (in de gemeente Remicourt), op een twintigtal kilometer van

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

² Gelegen Halmolenweg 68, 2980 Halle-Zoersel.

³ Gelegen Excelsiorlaan 6, 3500 Hasselt.

⁴ Gelegen rue Modeste Rigo 10, 4350 Remicourt.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 december 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Luik. De gebouwen op de site dateren uit verschillende periodes (deels na 2000 gebouwd, deels daterend uit de vorige eeuw). De site, die heden 61 vergunde bedden telt, zal echter volledig gerenoveerd (deels door renovatie, deels door afbraak en wederopbouw) en uitgebreid (door de bouw van een nieuwe vleugel) worden om de totale capaciteit ervan op 90 vergunde bedden te brengen. Er wordt verwacht dat de stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen vóór eind 2014. De voorlopige oplevering van de werken wordt in 2017 verwacht.

Het woonzorgcentrum “**Leopoldspark**”⁵ maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel nieuwbouwproject in het stadscentrum van Leopoldsborg. De site heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het station van Leopoldsborg. De site zal 128 vergunde bedden en 22 assistentiewoningen tellen. De stedenbouwkundige vergunning werd reeds afgeleverd en de werken zijn in uitvoering. De voorlopige oplevering van de werken wordt in 2016 verwacht.



*Halmolen*⁶

⁵ Gelegen Koningsstraat 39, 3970 Leopoldsborg.

⁶ Foto: © Bonsai Publicatiebureau bvba.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

11 december 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Uitvoering van het principeakkoord

Deze principeovereenkomst is vandaag reeds gedeeltelijk uitgevoerd door de aankoop van het woonzorgcentrum “Halmolen”. De uitvoering van het principeakkoord zal als volgt verlopen:

1. De acquisitie van het gebouw “**Halmolen**”: de akte inzake de aankoop van het gebouw werd vandaag voor notaris verleden. De conventionele aanschaffingswaarde⁷ van het goed bedraagt ca. 18 miljoen €, BTW inbegrepen.
2. De acquisitie (door Aedifica, samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap Villa Temporis CVBA, eigenaar van het gebouw met assistentiewoningen “**Villa Temporis**” en het naburige terrein in Hasselt.
3. De acquisitie (door Aedifica, samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap Michri SA, eigenaar van het gebouw van het woonzorgcentrum “**La Ferme Blanche**”.
4. De acquisitie (door Aedifica, samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV, eigenaar van het gebouw (in oprichting) van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen “**Leopoldspark**”.

De acquisities vermeld in punten 2 en 3 hierboven zullen in principe vóór 31 december 2014 gerealiseerd worden. De acquisitie in punt 4 zal door Aedifica gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van de bouwwerken in 2016.

Beschrijving van de uitbater

De sites zullen door de **Vulpia-groep** uitgebaat worden. Vulpia⁸ is over heel België actief en heeft meer dan 850 medewerkers. Vulpia behoort tot de grotere uitbaters van woonzorgcentra in België: de groep beheert ca. 1.500 bedden in woonzorgcentra, ca. 170 assistentiewoningen en heeft een vergunningspotentieel voor ca. 1.800 bijkomende eenheden. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Belgische speler in de sector van zorg en huisvesting.

*
* *

Deze investering in België sluit perfect aan bij de strategie van Aedifica in het segment van huisvesting voor senioren, die onder meer erop gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als nieuwe projecten te ontwikkelen in samenwerking met huurders/operators. Deze strategie maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante rendementen bieden.

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

⁸ www.vulpia.be

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

11 december 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Situatie na de hierboven vermelde operatie

Na de hierboven vermelde acquisitie van het woonzorgcentrum “Halmolen” bedraagt de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 865 miljoen € (of 889 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van projectontwikkelingen)⁹.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 143 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 428.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 56 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 5.463 bewoners;
- 864 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 67% huisvesting voor senioren;
- 24% appartementsgebouwen;
- 9% hotels en andere gebouwen.

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

- 96% in België waarvan:
 - 49% in Vlaanderen;
 - 34% in Brussel;
 - en 13% in Wallonië.
- 4% in Duitsland.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt voortaan ca. 49%¹⁰.

De hierboven weergegeven situatie houdt geen rekening met de acquisitie van een portefeuille van 8 rustoorden in Duitsland, die nog aan opschortende voorwaarden onderworpen is zoals vermeld in het persbericht van 3 november 2014, noch met de acquisities die in dit persbericht zijn vermeld maar die nog niet gerealiseerd zijn.

⁹ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 september 2014, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen en terreinen verworven op 4 december 2014 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.

¹⁰ Op basis van de geconsolideerde schuldgraad op 30 september 2014 en de invloed van het keuzedividend (zie persbericht van 24 november 2014), van de acquisitie van de gebouwen en terreinen vermeld in het persbericht van 4 december 2014 en van de acquisitie van het hierboven vermelde gebouw.

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 december 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 850 miljoen € rond de volgende assen opgebouwd:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 590 miljoen € op 8 december 2014.

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
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Charles-Antoine
van Aelst
Investment Manager

Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control &
Communication
Manager

Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

