

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

18 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")

Acquisitie van 3 sites voor huisvesting van senioren in Hasselt, Remicourt en Leopoldspark

Aedifica heeft op 18 december 2014 100%¹ van de aandelen van de vennootschappen Villa Temporis CVBA en Michri NV verworven. Villa Temporis CVBA is eigenaar van het gebouw met assistentiewoningen Villa Temporis en een naburig terrein in Hasselt. Michri NV is eigenaar van het gebouw van het woonzorgcentrum La Ferme Blanche in Remicourt. Aedifica heeft eveneens op 18 december 2014 een overeenkomst onder opschortende voorwaarden getekend met het oog op de toekomstige verwerving van 100%² van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. RL Invest NV is eigenaar van het gebouw (in oprichting) van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen Leopoldspark.

Deze transacties maken deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 11 december 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van 4 sites in het segment van huisvesting voor senioren, in samenwerking met Vulpia waarvan het woonzorgcentrum Halmolen al op 11 december 2014 verworven werd.

Het assistentiewoningen-gebouw **Villa Temporis** 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. De conventionele aanschaffingswaarde³ van de site na uitvoering van de uitbreidings- en renovatieprojecten bedraagt ca. 13 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en een budget van ca. 8 miljoen € voor het nieuwbouw- en renovatieproject).

¹ Door Aedifica NV en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV.

² Door Aedifica NV en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV.

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

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

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

Het woonzorgcentrum **La Ferme Blanche**⁴ is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Pousset (in de gemeente Rémicourt), op een twintigtal kilometer van 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. De stedenbouwkundige vergunning voor dit renovatie- en uitbreidingsproject is inmiddels afgeleverd. De voorlopige oplevering van de werken wordt in 2017 verwacht. De conventionele aanschaffingswaarde⁵ van de site na uitvoering van het renovatieproject bedraagt ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 4 miljoen € voor het bestaande gebouw en een budget van ca. 6 miljoen € voor het uitbreidings- en renovatieproject).

Het woonzorgcentrum **Leopoldspark** 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. De conventionele aanschaffingswaarde⁶ van de site na de oplevering zal ca. 20 miljoen € bedragen. Deze acquisitie zal gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van de bouwwerken in 2016.

Deze portefeuille van de vier sites (inclusief Halmolen) 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.

Deze investeringen in België sluiten 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.

⁴ Heden gekend onder de benaming Alice au Pays des Merveilles.

⁵ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

PERSBERICHT Gereguleerde informatie

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



Villa Temporis⁷



La Ferme Blanche⁸

⁷ Copyright : © laurijsens architect bvba.

⁸ Copyright : © AGE Lemaire Engineering.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

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

Situatie na de hierboven vermelde operatie

Na de hierboven vermelde acquisities van het assistentiewoningen-gebouw Villa Temporis en het woonzorgcentrum La Ferme Blanche bedraagt de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica ongeveer 939 miljoen € (of 963 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van projectontwikkelingen)⁹.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 463.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 66 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 6.206 bewoners;
- 864 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde):

- 70% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 8% hotels en andere gebouwen.

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

- 89% in België waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 31% in Brussel;
 - en 12% in Wallonië.
- 11% in Duitsland.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt voortaan ca. 53%¹⁰.

De hierboven weergegeven situatie houdt geen rekening met de acquisitie van een complex van assistentiewoningen in Duitsland, die nog aan opschortende voorwaarden onderworpen is zoals vermeld in het persbericht van 17 december 2014. Dit complex zal in de portefeuille van Aedifica opgenomen worden zodra de opschortende voorwaarden vervuld 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, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw verworven op 11 december 2014, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen verworven op 16 december 2014 en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierboven vermelde gebouwen.

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, van de acquisitie van het gebouw vermeld in het persbericht van 11 december 2014, van de acquisitie van de gebouwen vermeld in het persbericht van 16 december 2014 en van de acquisitie van de hierboven vermelde gebouwen.

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

18 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 900 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

