

19 januari 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 in Nederland

Oplevering in België

- **Acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Oude Pekela (Groningen, Nederland), met een zorgresidentie van 32 eenheden en een medisch centrum**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 5 miljoen €**
 - **Uitbater zorgresidentie: Stichting Oosterlengte**
 - **Uitbaters medisch centrum: diverse huurders**
- **Oplevering van de uitbreiding van een woonzorgcentrum in Hasselt (België)**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde van de site na uitbreiding: ca. 15 miljoen €**
 - **Uitbater: Senior Living Group**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *"Met deze nieuwe acquisitie vult Aedifica haar Nederlandse portefeuille verder aan, die thans 12 zorgvastgoedsites van uitstekende kwaliteit telt. Deze nieuwe site is multifunctioneel en combineert een zorgresidentie voor zorgafhankelijke senioren met een eerstelijns medisch centrum voor de lokale gemeenschap. De trend van toenemende vermenging van zorgfuncties in één gebouw kan overigens in meerdere landen vastgesteld worden. De combinatie van elkaar versterkende of ondersteunende zorgfuncties leidt immers tot een betere risicodiversificatie en verhoogt de efficiëntie van de exploitatie van de huurders/uitbaters."*



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

1. Acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Nederland

Aedifica meldt de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland.



Het Dokhuis – Oude Pekela

Beschrijving van de site

Zorgresidentie **Het Dokhuis**¹ heeft een uitstekende ligging in het centrum van Oude Pekela (8.000 inwoners, provincie Groningen), op ca. 35 km de stad Groningen. De site werd voltooid in 2016 en bestaat uit een medisch centrum en een zorgresidentie. Het medisch centrum (gevestigd op de benedenverdieping) omvat een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeutenpraktijk, een psychologenpraktijk en een medisch analysecentrum. De zorgresidentie (gevestigd op de eerste en tweede verdieping) is een kleinschalige woonzorglocatie die gericht is op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften en die plaats biedt aan 32 residenten.

¹ Gelegen Raadhuislaan 41-43-45-47 te 9665 JA Oude Pekela (Nederland).



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

Beschrijving van de transactie

Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica, heeft de eigendom van de site Het Dokhuis verworven op 19 januari 2017. De conventionele aanschaffingswaarde² van deze site bedraagt ca. 5 miljoen €.

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

Beschrijving van de uitbaters en de huurovereenkomsten

De zorgresidentie wordt uitgebaat door Stichting Oosterlengte, een Nederlandse stichting die sinds 2000 aanwezig 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. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Nederlandse speler in de zorgsector.

Het medisch centrum wordt uitgebaat door diverse huurders.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor de zorgresidentie is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 15 jaar. De huurovereenkomsten die gesloten werden met de vijf uitbaters van het medisch centrum zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten met een gewogen gemiddelde resterende duur van 14 jaar.

Op grond van deze double net 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 10 jaar evenwel door de verkoper afgedekt op grond van een specifieke beheersovereenkomst.

Het initiële brutohuurrendement (double net) bedraagt ca. 7,5%.

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



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

2. Oplevering van de uitbreiding van een woonzorgcentrum in België

Aedifica meldt de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject³ van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (België).



Uitbreiding Vinkenbosch – Hasselt

Fase I van de uitbreiding bestaat uit een nieuwbouw woonzorgcentrum met een capaciteit van 80 eenheden. Tijdens fase II van het project zal het initiële gebouw volledig gerenoveerd worden tot een woonzorgcentrum met 30 eenheden. Na voltooiing van fase II (die in 2017 zou moeten aanvangen voor een oplevering in 2018) zal de totale capaciteit van de site 110 eenheden bedragen.

Vinkenbosch heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in het centrum van Kermt, een deelgemeente van de stad Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd verworven in 2015⁴ en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group (een dochtervennootschap van de groep Korian, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 5,5% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 15 miljoen €.

³ Gelegen Lindekensveldstraat 56 te 3510 Hasselt (België).

⁴ Zie persbericht van 1 oktober 2015.



PERSBERICHT

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

*

*

*

De hierboven vermelde investeringen 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/uitbaters. Die strategie maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante rendementen bieden.

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

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.BE (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 1,0 miljard € op 30 december 2016.

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 Manager

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

