

4 april 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 Ingebruikname van twee woonzorgcentra in België na uitbreidingswerken

- **Acquisitie van twee zorgresidenties in Nederland**
 - **Acquisitie van een zorgresidentie in Kampen (provincie Overijssel), met een totale capaciteit van 37 eenheden**
 - Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 7 miljoen €
 - Initieel brutohuurrendement: ca. 7%
 - Uitbater: Het Gouden Hart
 - **Acquisitie van een zorgresidentie in Driebergen (provincie Utrecht), met een capaciteit van 9 eenheden**
 - Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 1 miljoen €
 - Initieel brutohuurrendement: ca. 7%
 - Uitbater: Het Gouden Hart
- **Ingebruikname van een woonzorgcentrum in Koersel (Limburg, België) na uitbreidingswerken**
 - Conventionele aanschaffingswaarde van de site na uitbreiding: ca. 10 miljoen €
 - Uitbater: WZC Prinsenhof VZW
- **Ingebruikname van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal (Antwerpen, België) na uitbreidingswerken**
 - Conventionele aanschaffingswaarde van de site na uitbreiding: ca. 11 miljoen €
 - Uitbater: Senior Living Group

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: "Aedifica is verheugd om kort na de afronding van haar kapitaalverhoging een tweede reeks investeringen in zorgvastgoed aan te kondigen die de groei van de Nederlandse portefeuille verderzetten en de samenwerking met een nieuwe exploitant inluiden. Andere investeringen zullen nog volgen."



4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Acquisitie van twee zorgresidenties in Nederland

Aedifica meldt de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland.

Beschrijving van de site Het Gouden Hart



Het Gouden Hart – Kampen

Zorgresidentie **Het Gouden Hart**¹ is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De site (een rijksmonument uit 1854) heeft een uitstekende ligging in het historisch centrum van Kampen (35.000 inwoners, provincie Overijssel). Het gebouw, dat achtereenvolgens dienst deed als kazerne en universiteit, werd helemaal gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De verbouwingswerken werden gerealiseerd door Schagen Groep en werden voltooid begin april 2017. Het gebouw bestaat uit een zorgresidentie die plaats biedt aan 26 bewoners en een zorghotel (gericht op kortverblijf en herstelverblijf) met een capaciteit van 11 bewoners.

¹ Gelegen Koornmarkt 1 te 8261 JX Kampen (Nederland).



4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de site Huize Dennehof



Huize Dennehof – Driebergen

Zorgresidentie **Huize Dennehof**² is gelegen in Driebergen-Rijsenburg (18.500 inwoners, provincie Utrecht), op ca. 15 km van de stad Utrecht. De site heeft een uitstekende ligging naast een groot park. Het is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting voor senioren met (hoge) zorgbehoeften. De zorgresidentie biedt plaats aan 9 bewoners.

² Gelegen Diedrichlaan 21 te 3971 PA Driebergen-Rijsenburg (Nederland).



PERSBERICHT

4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transacties

Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de sites Het Gouden Hart en Huize Dennehof verworven op 4 april 2017. De conventionele aanschaffingswaarde³ van deze sites bedraagt respectievelijk ca. 7 miljoen € en ca. 1 miljoen €.

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

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De twee zorgresidenties worden uitgebaat door Het Gouden Hart BV, een Nederlandse onderneming die sinds 2005 aanwezig is op de private markt voor seniorenzorg in Nederland.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Nederlandse speler in de zorgsector.

De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze twee sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 7%.

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



4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in België na uitbreidingswerken

Aedifica meldt de ingebruikname van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie Limburg, België) na de uitbreidingswerken⁴.



Uitbreiding Prinsenhof – Koersel

De uitbreidingswerken omvatten de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 91 eenheden brengt.

Woonzorgcentrum Prinsenhof heeft een goede ligging in een groene omgeving nabij het centrum van Koersel, een deelgemeente van Beringen (45.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd verworven in 2015⁵ en is verhuurd aan WZC Prinsenhof VZW (een kwaliteitsvolle lokale speler in de sector van de seniorenzorg) op basis van een langetermijnovereenkomst die een triple net rendement van ca. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site na uitbreidingswerken bedraagt sinds 31 maart 2017 ca. 10 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 6 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en ca. 4 miljoen € voor de uitbreidingswerken).

⁴ Gelegen Heerbaan 375 te 3582 Koersel (Beringen, België).

⁵ Zie persbericht van 17 december 2015.



4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Ingebruikname van een woonzorgcentrum in België na uitbreidingswerken

Aedifica meldt de ingebruikname van woonzorgcentrum Op Haanven⁶ in Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België) na de laatste fase van renovatie- en uitbreidingswerken.



Uitbreiding Op Haanven – Veerle-Laakdal

De werken omvatten de renovatie van een gebouw en de bouw van een nieuwe vleugel die de totale capaciteit van de site op 111 eenheden brengt.

Woonzorgcentrum Op Haanven is gelegen in het centrum van Veerle-Laakdal (16.000 inwoners). De site werd verworven in 2008⁷ 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. 6% genereert. De conventionele aanschaffingswaarde van de site na de laatste fase van renovatie- en uitbreidingswerken bedraagt thans ca. 11 miljoen €.

⁶ Gelegen Oude Geelsebaan 33 te 2431 Veerle-Laakdal (België).

⁷ Zie persbericht van 3 juni 2008.



4 april 2017 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

Aedifica realiseert aldus belangrijke investeringen in het segment van huisvesting voor senioren na de kapitaalverhoging van 219 miljoen €⁸, die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt⁹:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoed- beleggingen nog op te leveren	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	-	-	8	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
Totaal op 4 april 2017		25	0	8	33

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

⁸ Zie persbericht van 28 maart 2017.

⁹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



PERSBERICHT

4 april 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 1,4 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.BR (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg 1,3 miljard € op 31 maart 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
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

