

7 juni 2018

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (7^{de} verdieping), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap")

Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland
Openbaarmaking conform artikel 15 van de wet van 2 mei 2007

- **Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Smakt en Velp (provincies Limburg en Noord-Brabant, Nederland)**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 16 miljoen €**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6,5%**
 - **Totale capaciteit: 107 eenheden**
 - **Uitbater: The Blueprint Group**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *"Aedifica is verheugd om de groei van haar Nederlandse zorgvastgoedportefeuille verder te zetten met de acquisitie van deze twee sites die reeds in exploitatie zijn. Deze transactie luidt bovendien de samenwerking in met een nieuwe exploitant. Andere investeringen zullen nog volgen."*



7 juni 2018

1. Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Smakt en Velp (Nederland)

Aedifica meldt de acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Nederland, en de inbreng in natura van de resulterende schuldvordering. In dat kader werden 225.009 nieuwe aandelen uitgegeven.



Zorghuis Smakt – Smakt

Beschrijving van de sites

Zorghuis Smakt¹ is gelegen in Smakt, een deelgemeente van Venray (44.000 inwoners, provincie Limburg). De site werd in 2010 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie, met een capaciteit van 32 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften.

Zorgresidentie Mariëndaal² is gelegen in Velp, een deelgemeente van Grave (12.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 2011 helemaal gerenoveerd en omgebouwd tot een hedendaagse woonzorglocatie. De site omvat 31 eenheden die bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), 44 eenheden die voornamelijk bestemd zijn voor kortverblijf (revalidatie) en langverblijf (dementiezorg) van senioren met hoge zorgbehoeften en een dagverzorgingscentrum.

¹ Gelegen Sint Jozeflaan 56 te 5817 AD Smakt (Nederland).

² Gelegen Tolschestraat 2 te 5363 TC Velp (Nederland).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

7 juni 2018



Zorgresidentie Mariëndaal – Velp

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De sites worden uitgebaat door twee entiteiten van The Blueprint Group, een Nederlandse privéspeler in de seniorenzorgsector die thans 20 zorglocaties uitbaat onder vijf verschillende merken. Zorghuis Smakt wordt uitgebaat door het merk Zorghuis Nederland, dat zich richt op kleinschalige zorg in het middensegment van de markt. Zorgresidentie Mariëndaal wordt uitgebaat door het merk Samen Aangenaam Ouder Worden, dat appartementen aanbiedt aan senioren die zelfstandig willen blijven leven met zorg en diensten op aanvraag.

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

De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de twee sites zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten met een resterende looptijd van 19 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,5%.



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

7 juni 2018

Beschrijving van de transactie

De acquisitie van de zorgvastgoedsites door Aedifica Nederland BV (een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV) gebeurde via een koop en levering in Nederland met een uitgestelde betaling van de prijs en een navolgende inbreng in natura in Aedifica NV van de schuldvordering (die overeenkomt met de koopprijs) die is ontstaan ingevolge de verwerving van deze sites. De conventionele aanschaffingswaarde³ (inbrengwaarde van de schuldvordering) bedraagt ca. 16 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 225.009 nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen Aedifica werden deze ochtend, 7 juni 2018, uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met ca. 16 miljoen €.

2. Openbaarmaking conform artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007

Naar aanleiding van bovenvermelde inbreng in natura werden 225.009 nieuwe Aedifica-aandelen uitgegeven. Bijgevolg bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 18.200.829. Elk van deze aandelen geeft recht op het dividend van het lopende boekjaar, met dien verstande dat het verwachte dividend voor de periode van 1 juli 2017 tot 6 juni 2018, met betrekking tot de 225.009 aandelen die werden uitgegeven, door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering en het totale aantal aandelen vertegenwoordigt dus de nieuwe noemer voor kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering. Na deze operatie bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Aedifica 480.279.540,67 €. De nieuw uitgegeven aandelen zullen op Euronext Brussels (continumarkt) genoteerd worden.

Deze informatie alsook de aandeelhoudersstructuur is beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.eu).

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

7 juni 2018

3. Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

Aedifica realiseert aldus een nieuwe zorgvastgoedinvestering 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 volgt⁵:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoedbeleggingen 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
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	6	-	-	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 (rustoorden)	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
Huize Roosdael	Nederland	1	-	5	6
Leusden	Nederland	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Nederland	1	-	-	1
advita Haus Zur Alten Berufsschule	Duitsland	9	-	-	9
September Nijverdal	Nederland	1	-	3	4
Huize Hoog Waardijn	Nederland	1	-	5	6
Huize Eresloo	Nederland	1	-	5	6
Park Residenz	Duitsland	-	11	-	11
Pflegeteam Odenwald	Duitsland	3	-	-	3
Azurit (portefeuille)	Duitsland	-	39	-	39
Specht Gruppe (seniorenappartementen)	Duitsland	-	-	44	44
The Blueprint Group (portefeuille)	Nederland	16	-	-	16
Totaal op 7 juni 2018		206	50	349	604

¹ Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

7 juni 2018

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 ca. 1,7 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 1,5 miljard € op 31 mei 2018.

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

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Charles-Antoine Van Aelst
Chief Investment Officer

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 626 07 74
c-a.vanaelst@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Martina Carlsson
Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7th floor)
B-1040 Brussels – Belgium
T +32 2 627 08 93
martina.carlsson@aedifica.eu
www.aedifica.eu

