

PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

28 juni 2016 – 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")

- Akkoord inzake de acquisitie van een woonzorgcentrum in België**
- Uitbreiding van een rustoord in Duitsland**
- Voorstel voor verlaagde roerende voorheffing**

- **Akkoord inzake de acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (België), met een totale capaciteit van 110 eenheden:**
 - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 11 miljoen €**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6%**
 - **Uitbater: vzw Les Jardins de la Mémoire**
- **Uitbreiding van een rustoord in Kalletal (Duitsland)**
- **Voorstel van de Minister van Financiën: verlaagde roerende voorheffing van 15% in 2017**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Met de acquisitie van woonzorgcentrum Jardins de la Mémoire versterkt Aedifica opnieuw haar portefeuille van zorgvastgoed in België. Deze transactie toont aan dat naast de internationale expansie in Nederland en Duitsland ook België nog steeds potentieel biedt voor een gespecialiseerde zorgvastgoedinvesteerder als Aedifica. Ook maakt Aedifica van de gelegenheid gebruik om de afronding van het eerste uitbreidingsproject van één van haar Duitse sites aan te kondigen en om het recente persbericht van de Belgische Minister van Financiën inzake de voorgestelde vermindering van de roerende voorheffing onder de aandacht te brengen.”*



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

28 juni 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1. Akkoord inzake de acquisitie van een woonzorgcentrum in België

Aedifica meldt een akkoord met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Anderlecht (België).



Jardins de la Mémoire

Beschrijving van het gebouw

Jardins de la Mémoire¹ is gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging vlakbij de Brusselse Ring op de universitaire campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005. Jardins de la Mémoire biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers.

¹ Gelegen Lenniksebaan 792 te 1070 Anderlecht (België).



PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

28 juni 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Beschrijving van de transactie

Deze investering zal in de loop van de zomer worden uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. De conventionele aanschaffingswaarde van het ingebrachte onroerend goed bedraagt ca. 11 miljoen € en de lening ca. 7 miljoen €. Nieuwe Aedifica-aandelen zullen dus uitgegeven worden voor een bedrag van ca. 4 miljoen €.

Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt de naakte eigendom van dit terrein.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De uitbater van het woonzorgcentrum is de vzw Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group zal worden. Senior Living Group is een dochtervennootschap van de Korian groep, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg. Senior Living Group exploiteert thans ca. 6.500 bedden in meer dan 50 sites en stelt meer dan 3.500 medewerkers tewerk. De groep is al uitbater van meerdere sites van Aedifica.

De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde² van ca. 11 miljoen €.

*
* *

Deze investering in België toont aan dat naast de internationale expansie in Nederland en Duitsland ook de Belgische thuishmarkt nog steeds potentieel biedt voor een gespecialiseerde zorgvastgoedinvesteerder als Aedifica.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 juni 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Uitbreiding van een rustoord in Duitsland

Aedifica meldt de vervulling van de opschortende voorwaarden voor de acquisitie van de uitbreiding³ van het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland), zoals aangekondigd in het persbericht van 1 oktober 2015. Een dochtervennootschap van Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en heeft het genot van het gebouw verworven met ingang van 15 juni 2016.

De uitbreiding van het rustoord bestaat uit een nieuwbouw van 28 bedden voor dementerende patiënten. Deze uitbreiding maakt het voor de uitbater (Medeor Senioren-Residenzen GmbH) mogelijk om de capaciteit van de site op 97 eenheden te brengen.

Die Rose im Kalletal is gelegen in het centrum van Kalletal (14.000 inwoners). Het rustoord werd in 2014⁴ verworven via Aedifica Luxemburg I SARL, dochtervennootschap van Aedifica NV. Het rustoord is verhuurd op basis van een double net langetermijnovereenkomst van 23 jaar. Deze langetermijnovereenkomst genereert een double net rendement van meer dan 6%. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt minder dan 3 miljoen €⁵.

Deze investering in Duitsland 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. Die strategie maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante rendementen bieden.



Die Rose im Kalletal (uitbreiding)

³ Gelegen Rosenweg 3 te 32689 Kalletal (Duitsland).

⁴ Zie persbericht van 16 december 2014.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 juni 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Investerings sinds de kapitaalverhoging van juni 2015

Aedifica realiseert aldus nieuwe belangrijke investeringen in het segment van huisvesting voor senioren na de kapitaalverhoging van 153 miljoen €⁶, die met succes is afgerond op 29 juni 2015. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Résidence de la Houssière	België	10	-	-	10
Senior Flandria	België	10	-	-	10
Mechelen	België	-	-	17	17
Vinkenbosch	België	4	-	12	16
Kalletal (uitbreiding)	Duitsland	3	-	-	3
Heydeveld	België	9	-	-	9
Oostende	België	-	11	-	11
Prinsenhof	België	6	-	4	10
Husum	Duitsland	7	-	-	7
Holland	Nederland	12	-	-	12
Benvenuta	Nederland	3	-	-	3
Molenenk	Nederland	-	-	10	10
Walgaerde	Nederland	-	4	-	4
Residentie Poortvelden ¹	België	12	-	-	12
Leopoldspark ¹	België	21	-	-	21
Saksen Weimar	Nederland	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	België	-	97	-	97
Martha Flora Lochem	Nederland	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Nederland	-	8	-	8
Jardins de la Mémoire	België	-	11	-	11
Totaal op 28 juni 2016		107	132	43	282

¹ Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

⁶ Zie persbericht van 29 juni 2015.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 juni 2016 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Voorstel voor verlaagde roerende voorheffing

De Belgische Minister van Financiën heeft op 10 juni in een persbericht aangekondigd dat hij *“aan de regering zal voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet ervoor zorgen dat GVV's⁷ die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden”*.⁸ Dat verlaagd tarief zou 15% bedragen (tegenover een normaal tarief van 27% op heden), en zou van kracht worden vanaf 1 januari 2017.

Onder voorbehoud van de analyse van de definitieve (nog goed te keuren) wetteksten, zullen de aandeelhouders van Aedifica kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; die sector komt immers overeen met *“vastgoed bestemd voor zorgeenheden en huisvesting aangepast aan gezondheidszorg”*, zoals werd vermeld in het persbericht van de minister.

Aedifica verwelkomt deze aankondiging die de rol ondersteunt van professionele investeerders die zich specialiseren in zorgvastgoed, zoals Aedifica, en die haar aandeelhouders direct ten goede komt.

⁷ Gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁸ Uittreksel uit het persbericht van de Belgische Minister van Financiën van 10 juni 2016.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 juni 2016 – 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 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 949 miljoen € op 31 mei 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 basishypothese 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 09 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 78
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

