

21 december 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”)

### **Aedifica verwerft 100<sup>ste</sup> site van huisvesting voor senioren**

- **Nieuwe site van huisvesting voor senioren in Vleuten (Utrecht, Nederland)**
- **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 7 miljoen €**
- **Uitbater: Stepping Stones Home & Care**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:**

*“Aedifica startte kort geleden een lange termijn-verhaal in Nederland, zoals eerder in België en Duitsland. Met deze nieuwe investering vult Aedifica haar Nederlandse portefeuille verder aan, die thans 11 bestaande of in aanbouw zijnde zorgvastgoedsites van uitstekende kwaliteit telt. Deze acquisitie onderstreept de wens en de ambitie van Aedifica om in Nederland een in de lokale zorgmarkt verankerd investeringstraject op te bouwen.*

*Deze zorgresidentie is overigens de 100<sup>ste</sup> site van huisvesting voor senioren in de portefeuille van Aedifica.”*



21 december 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

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



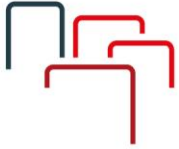
*Spes Nostra – Vleuten*

### **Beschrijving van de site**

Zorgresidentie **Spes Nostra**<sup>1</sup> 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 is gelegen in Vleuten (7.000 inwoners), een wijk vlakbij het historische centrum van de stad Utrecht (340.000 inwoners, provincie Utrecht). De locatie bevindt zich in een groene omgeving vlakbij het Máximapark. Het bestaande gebouw is een oud klooster uit de jaren 50 dat helemaal werd gerenoveerd tot een hedendaagse woonzorglocatie voor senioren. De renovatie werd voltooid in november 2016. Het gebouw biedt plaats aan 30 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om de zorgresidentie nog uit te breiden.

---

<sup>1</sup> Gelegen Hindersteinlaan 30 te 3451 EZ Vleuten (Nederland).



## PERSBERICHT

21 december 2016 – 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 Spes Nostra verworven op 21 december 2016. De conventionele aanschaffingswaarde<sup>2</sup> van deze site bedraagt ca. 7 miljoen €.

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

### Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De site wordt uitgebaat door de groep Stepping Stones Home & Care, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2007. Stepping Stones Home & Care exploiteert thans een tiental locaties en stelt ca. 180 medewerkers tewerk. De groep is al uitbater van een site van Aedifica<sup>3</sup>.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net huurovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 7%.

---

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

<sup>3</sup> Zie persbericht van 13 mei 2016.



21 december 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

**Investerings sinds de kapitaalverhoging van juni 2015**

Aedifica realiseert aldus een nieuwe belangrijke investering in het segment van huisvesting voor senioren na de kapitaalverhoging van 153 miljoen €<sup>4</sup>, 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		Vastgoedbeleggingen nog op te leveren	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 <sup>1</sup>	België	12	-	-	12
Leopoldspark <sup>1</sup>	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
Les Jardins de la Mémoire	België	11	-	-	11
Vitanas (portefeuille)	Duitsland	59	-	1	60
Vitalis (portefeuille)	Nederland	73	-	2	75
Residentie Den Boomgaard <sup>1</sup>	België	12	-	-	12
Residenz Zehlendorf	Duitsland	8	-	5	13
Spes Nostra	Nederland	7	-	-	7
<b>Totaal op 21 december 2016</b>		<b>374</b>	<b>23</b>	<b>51</b>	<b>448</b>

<sup>1</sup> Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

<sup>4</sup> Zie persbericht van 29 juni 2015.



21 december 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### Situatie van de portefeuille na de hierboven vermelde transacties

Na de hierboven vermelde transactie, bedraagt de reële waarde van Aedifica's portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie ongeveer 1.422 miljoen € (of 1.441 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)<sup>5</sup>.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 185 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 745.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 100 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 9.752 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 80% huisvesting voor senioren;
- 15% appartementsgebouwen;
- 5% hotels en andere gebouwen.

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

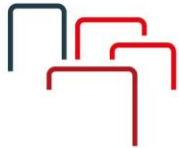
- 79% in België waarvan:
  - 47% in Vlaanderen;
  - 22% in Brussel;
  - en 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland;
- 7% in Nederland.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt voortaan ca. 54,5%<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa die bestemd zijn voor verkoop) op 30 september 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw vermeld in het persbericht van 8 december 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw vermeld in het persbericht van 15 december 2016 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.

<sup>6</sup> Op basis van de geconsolideerde schuldgraad op 30 september 2016, het effect van de uitbetaling van het dividend die op 2 december 2016 werd uitgevoerd, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw vermeld in het persbericht van 8 december 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw vermeld in het persbericht van 15 december 2016 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.



## PERSBERICHT

21 december 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 1,4 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 987 miljoen € op 30 november 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 geëxtrapolerde 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](http://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](http://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](http://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](http://www.aedifica.be)

