

**PERSBERICHT**  
**Gereguleerde informatie**

8 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”)

**Acquisitie van een woonzorgcentrum in België**

**Openbaarmaking conform artikel 15 van de wet van 2 mei 2007**

**Notering van nieuwe aandelen**

- **Acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (Brussel, België), met een totale capaciteit van 110 eenheden**
- **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 11 miljoen €**
- **Initieel brutohuurrendement: ca. 6%**
- **Uitbater: VZW Les Jardins de la Mémoire**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Met de acquisitie van woonzorgcentrum Les 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.”*



## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

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

### **1. Acquisitie van een woonzorgcentrum in Anderlecht (België)**

Aedifica meldt de vervulling van de opschortende voorwaarden met betrekking tot de verwerving van een site van huisvesting voor senioren in België, zoals aangekondigd in het persbericht van 28 juni 2016.



*Les Jardins de la Mémoire*

#### **Beschrijving van het gebouw**

Les Jardins de la Mémoire<sup>1</sup> is gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging vlakbij de Brusselse Ring op de 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. Les Jardins de la Mémoire biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers.

---

<sup>1</sup> Gelegen Lenniksebaan 792 te 1070 Anderlecht (België).



## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

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

### **Beschrijving van de transactie**

Aedifica heeft de eigendom van het gebouw verworven met ingang op 8 december 2016. Deze investering werd 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. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt er de naakte eigendom van.

De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen voor een bedrag van ca. 4 miljoen €, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten ten bedrage van ca. 7 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zullen in principe vanaf 12 december 2016 beursgenoteerd zijn en geven recht op een dividend voor het lopende boekjaar, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2016 tot 8 december 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste wordt genomen.

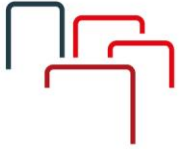
### **Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst**

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 is geworden. Senior Living Group is een dochtervennootschap van de groep Korian, 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 aanschaffingswaarde<sup>2</sup> van ca. 11 miljoen €.

---

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

8 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>3</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		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 <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
<b>Totaal op 8 december 2016</b>		<b>360</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	<b>429</b>

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

<sup>3</sup> Zie persbericht van 29 juni 2015.



## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

8 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 1.408 miljoen € (of 1.427 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)<sup>4</sup>.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 183 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 738.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 98 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 9.542 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 79% huisvesting voor senioren;
- 16% 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%.<sup>5</sup>

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

---

<sup>4</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa die bestemd zijn voor verkoop) op 30 september 2016 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.

<sup>5</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 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.



## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

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

### **2. Openbaarmaking conform artikel 15 van de wet van 2 mei 2007**

Naar aanleiding van bovenvermelde inbreng in natura werden 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen uitgegeven. Bijgevolg bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 14.380.656. 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 2016 tot 8 december 2016, met betrekking tot de 65.952 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 379.473.641,45 €.

Deze informatie alsook de aandeelhoudersstructuur is beschikbaar op de website van Aedifica ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

### **3. Notering van nieuwe aandelen**

De 65.952 nieuwe Aedifica-aandelen die vandaag zijn uitgegeven, zullen in principe vanaf 12 december 2016 op de beurs noteren. Het aantal beursgenoteerde aandelen zal op dat ogenblik dus 14.380.656 aandelen tellen.

\*  
\*       \*

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

8 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 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](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 09 93 - Fax: +32 2 626 07 71  
Mobile: +32 478 67 86 78  
martina.carlsson@aedifica.be  
[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

