

30 september 2016 – na sluiting van de markten

## **AEDIFICA**

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)

(de “Vennootschap”)

<p><b>Acquisitie van een nieuw woonzorgcentrum in België</b></p> <p><b>Oplevering van twee sites van huisvesting voor senioren in België</b></p> <p><b>Wijzigingen in de raad van bestuur</b></p>
---

- **Acquisitie van een nieuw woonzorgcentrum in Glabbeek (België), met een capaciteit van 90 eenheden**
  - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 12 miljoen €**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5,5%**
  - **Uitbater: Vulpia-groep**
- **Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Hasselt (België)**
- **Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Mont-Saint-Guibert (België)**
- **Corporate Governance: wijzigingen in de raad van bestuur**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Met de acquisitie van het woonzorgcentrum Residentie Den Boomgaard bouwt Aedifica haar portefeuille in België verder uit met een volledig nieuw gebouw in Vlaams-Brabant. Ook maakt Aedifica van de gelegenheid gebruik om de afronding van twee nieuwbouwprojecten op bestaande Belgische sites aan te kondigen.”*



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

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **1. Acquisitie van een nieuw woonzorgcentrum in België**

Aedifica meldt de oplevering en acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek (België). Deze operatie maakt deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 12 juni 2014<sup>1</sup>) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in Vlaams-Brabant in samenwerking met B&R (de bouwgroep).



*Residentie Den Boomgaard – Glabbeek*

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

Residentie Den Boomgaard<sup>2</sup> heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente Glabbeek (5.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant), op ongeveer 20 km van Leuven. Het woonzorgcentrum werd op 29 september 2016 opgeleverd en biedt plaats aan 90 residenten.

---

<sup>1</sup> Zie persbericht van 12 juni 2014.

<sup>2</sup> Gelegen Dries 9A te 3380 Glabbeek (België).



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

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **Beschrijving van de transactie**

Aedifica meldde op 12 juni 2014 de ondertekening van een overeenkomst met het oog op de toekomstige verwerving van 100% van de aandelen van WZC Arcadia BVBA. Deze BVBA is de eigenaar van het woonzorgcentrum Residentie Den Boomgaard, waarvan de oplevering recent heeft plaatsgevonden. Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV hebben vandaag 100% van de aandelen van WZC Arcadia BVBA verworven.

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

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

De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de Vulpia-groep. Vulpia is een Belgische onderneming die aanwezig is op de private markt voor seniorenzorg sinds 2002. Vulpia exploiteert thans ca. 3.000 bedden en 375 assistentiewoningen en stelt meer dan 1.250 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 van 27 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 5,5% voor een conventionele aanschaffingswaarde<sup>3</sup> van ca. 12 miljoen €.

---

<sup>3</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**

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **2. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Hasselt (België)**

Aedifica meldt de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject<sup>4</sup> van de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg).



*Uitbreiding Villa Temporis – Hasselt*

Fase I van de uitbreiding bestaat uit een nieuwbouw woonzorgcentrum met een capaciteit van 63 eenheden. Tijdens fase II van het project zullen de 40 bestaande assistentiewoningen volledig gerenoveerd worden.

Villa Temporis heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt. De site werd in 2014<sup>5</sup> verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpiagroep op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van 27 jaar. Deze langetermijnhuurovereenkomst genereert een triple net rendement van ca. 5,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt thans, na uitvoering van fase I, ca. 12 miljoen € (hetzij een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 5 miljoen € voor het bestaande gebouw en het terrein en een geïnvesteerd budget van ca. 7 miljoen € voor het nieuwbouwproject). Een resterend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € is voorzien voor fase II.

<sup>4</sup> Gelegen Excelsiorlaan 8 te 3500 Hasselt (België).

<sup>5</sup> Zie persbericht van 18 december 2014.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Mont-Saint-Guibert (België)

Aedifica meldt de oplevering van de nieuwbouw<sup>6</sup> op de site van huisvesting voor senioren Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (7.000 inwoners, provincie Waals-Brabant, België).



*Uitbreiding Au Bon Vieux Temps – Mont-Saint-Guibert*

Deze nieuwbouw omvat een woonzorgcentrum met een capaciteit van 79 eenheden en 25 assistentiewoningen.

Au Bon Vieux Temps heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mont-Saint-Guibert. De site werd in 2008<sup>7</sup> verworven 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 triple net langetermijnhuurovereenkomst van 27 jaar. Deze langetermijnovereenkomst genereert een triple net rendement van ca. 6%. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt ca. 10 miljoen €.

<sup>6</sup> Gelegen rue de Corbaix 18 te 1435 Mont-Saint-Guibert (België).

<sup>7</sup> Zie persbericht van 18 december 2014.



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

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

\*  
\*      \*

De hierboven vermelde investeringen sluiten 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/uitbaters. Die strategie maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante rendementen bieden.

#### **4. Situatie van de portefeuille na de hierboven vermelde transacties**

Na de hierboven vermelde transacties, bedraagt de reële waarde van Aedifica's portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie ongeveer 1.390 miljoen € (of 1.407 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)<sup>8</sup>.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 182 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 731.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 97 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 9.433 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. 52,5%.<sup>9</sup>

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

<sup>8</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa die bestemd zijn voor verkoop) op 30 juni 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 19 augustus 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 1 september 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 14 september 2016 en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierboven vermelde gebouwen.

<sup>9</sup> Op basis van de geconsolideerde schuldgraad op 30 juni 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 19 augustus 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 1 september 2016, de conventionele aanschaffingswaarde van de gebouwen vermeld in het persbericht van 14 september 2016 en de conventionele aanschaffingswaarde van de hierboven vermelde gebouwen.



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

30 september 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **5. Corporate Governance: wijzigingen in de raad van bestuur**

De heer Olivier Lippens, voorzitter van de raad van bestuur, heeft aan de raad van bestuur meegedeeld dat hij met ingang van 26 september 2016 zijn mandaat als bestuurder en voorzitter van de raad beëindigt, ingevolge een verschil in zienswijze over de corporate governance van de Vennootschap.

De heer Lippens zetelde sinds 2010 in de raad van bestuur en was voorzitter van de raad sinds 2014. De raad van bestuur wenst de heer Lippens te bedanken voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica.

De raad van bestuur heeft vandaag de heer Serge Wibaut aangeduid als nieuwe voorzitter. De heer Wibaut zetelt sinds 2015 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur en is sinds 2016 voorzitter van het auditcomité. Hij wordt ook lid van het investeringscomité.

De heer Wibaut zal als voorzitter van het auditcomité vervangen worden door mevrouw Adeline Simont. Mevrouw Simont zetelt sinds 2005 in de raad van bestuur. Hoewel mevrouw Simont geen onafhankelijk bestuurder is, is de raad van bestuur van mening dat ze aan alle nodige voorwaarden voldoet, zowel op het vlak van bekwaamheid als van ervaring, om dit mandaat tijdelijk op te nemen.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

30 september 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 1,0 miljard € op 31 augustus 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 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)

