

**PERSBERICHT**  
**Gereguleerde informatie**

16 november 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”)

**Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur**  
**1<sup>ste</sup> kwartaal 2016/2017**

- 17 sites toegevoegd aan de portefeuille en 2 projecten opgeleverd in het segment van de huisvesting voor senioren tijdens dit kwartaal
- Vastgoedportefeuille van 1,4 miljard € op 30 september 2016
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu 79% van de portefeuille, ofwel 1.109 miljoen € verdeeld over 3 landen:
  - 819 miljoen € in België (70 sites)
  - 192 miljoen € in Duitsland (20 sites)
  - 98 miljoen € in Nederland (7 sites)
- Schuldratio van 52,5% op 30 september 2016
- Stijging van de huurinkomsten met 22% ten opzichte van 30 september 2015
- Aedifica heeft in september 2016 voor de tweede keer op rij de “EPRA Gold Award” gekregen voor het jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2014/2015)



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

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2016**

De strategie van Aedifica is voornamelijk gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa.

Het begin van het boekjaar 2016/2017 werd ingeluid met de toevoeging van bijna 20 sites aan de portefeuille, uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren. Zo werden vooreerst negen sites (woonzorgcentra in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant) toegevoegd aan het Belgische patrimonium van de Groep. Ook de Duitse portefeuille werd uitgebreid met vijf nieuwe sites (rustoorden in de deelstaten Beieren, Saksen-Anhalt en Berlijn). Bovendien werd ook de Nederlandse portefeuille uitgebreid met drie nieuwe sites (sites van huisvesting voor senioren in de provincies Limburg en Noord-Brabant). Dit kwartaal werden ook de uitbreidingsprojecten op de sites van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (provincie Limburg, België) en Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (provincie Waals-Brabant, België) opgeleverd.

Sinds het begin van het boekjaar 2016/2017 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met bijna 266 miljoen € gestegen (hetzij +23%), om uit te komen op 1.397 miljoen € (tegenover 1.131 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (79% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie) als qua huromzet (78%);
- appartementsgebouwen (16% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); of
- hotels (die 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huromzet die 17,4 miljoen € bedraagt over het eerste kwartaal (14,2 miljoen € een jaar eerder).

Op het einde van het eerste kwartaal presteert Aedifica beter dan de trimestriële vooruitzichten (zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór variaties in reële waarde) die worden afgeleid uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag).

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 52,5% op 30 september 2016 (tegenover 42,5% op 30 juni 2016).

Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België, Duitsland en Nederland wordt de toekomstige groei van de vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt per 30 september 2016 een gecumuleerd investeringsbudget



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

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

van 126 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van drie jaar geïnvesteerd worden (zie bijlage I). Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

Ten slotte worden er, zowel in België als in het buitenland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de investeringsstrategie van Aedifica passen.



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

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **2. Belangrijke gebeurtenissen**

#### **2.1. Acquisities en opleveringen**

##### **2.1.1. Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in België**

Op 19 augustus 2016 heeft Aedifica een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België verworven na vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 24 mei 2016. Aedifica heeft de controle verworven over zeven sites door de overname van vastgoedvennootschappen, en over één site via een asset deal. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2016 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 82 residenten. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 119 residenten. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw biedt plaats aan 52 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site biedt plaats aan 61 residenten. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site biedt plaats aan 97 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). Coham biedt plaats aan 120 residenten. De site biedt eveneens mogelijkheid tot uitbreiding. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site biedt plaats aan 83 residenten. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). Ezeldijk biedt plaats aan 105 residenten. De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

##### **2.1.2. Acquisitie van een portefeuille van 5 rustoorden in Duitsland**

Op 1 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland, na de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in het persbericht van 6 juli 2016. Aedifica NV heeft de koopprijs betaald en controleert heden de twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de vijf rustoorden. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Saksen-Anhalt, Beieren en Berlijn. Alle gebouwen, met uitzondering van het rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen in nabijheid van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij H6chstadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. Het rustoord werd gebouwd



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchstädt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.562.000 inwoners, deelstaat Berlijn) in de wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn herontwikkelingspotentieel. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas, een Duitse onderneming die sinds 1969 aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

### **2.1.3. Acquisitie van een portefeuille van 3 sites van huisvesting voor senioren in Nederland**

Op 14 september 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van drie sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De portefeuille bestaat uit drie sites van huisvesting voor senioren in de Nederlandse provincies Noord-Brabant en Limburg. Residentie Parc Imstenrade is gelegen in Heerlen (87.000 inwoners, provincie Limburg), 20 km ten oosten van Maastricht. De site omvat meerdere gebouwen bestemd voor huisvesting en zorg van senioren. Het historische hoofdgebouw is een rijksmonument (oorspronkelijk een materniteit met vroedvrouwschool uit 1923) dat in 2000 helemaal herontwikkeld werd als site van huisvesting voor senioren en tevens uitgebreid werd met een volledig nieuwe vleugel. In 2007 werd een nieuw gebouw aan de site toegevoegd. De site beschikt thans over 240 appartementen voor senioren, een zorghotel in een apart gebouw met tien kamers en een intramurale zorgafdeling (verpleeghuis) van 13 eenheden voor senioren met een dementie-indicatie. Daarnaast zijn er op de site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 47.500 m<sup>2</sup>) diverse gemeenschappelijke ruimtes, een restaurant, een buurtwinkel, een fysioruimte en ca. 380 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De seniorenappartementen worden voornamelijk in de vrije sector verhuurd, maar er zijn tevens appartementen die in de gesubsidieerde huursector worden aangeboden. De nog beschikbare percelen grond maken een toekomstige uitbreiding van de site mogelijk. Residentie Genderstate is gelegen in Gestel, een woonwijk aan de rand van het centrum van Eindhoven (225.000 inwoners, provincie Noord-Brabant). De site omvat twee gebouwen en heeft een uitstekende, groene ligging naast het openbare park Genderpark. Residentie Genderstate is geïntegreerd in een ruimere site die specifiek voor senioren diverse diensten en woongelegenheden aanbiedt, zowel in de vrije sector als in de gesubsidieerde sector. Beide gebouwen van residentie Genderstate werden begin jaren 2000 gebouwd. Residentie Genderstate (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 7.500 m<sup>2</sup>) telt in totaal 44 appartementen voor senioren en ca. 45 bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen. De appartementen van Genderstate worden in de vrije sector verhuurd. Residentie Petruspark is gelegen in een woonwijk in het noorden van Eindhoven (provincie Noord-Brabant). Het gebouw werd in 1991 opgetrokken rond een omvangrijke binnentuin. De site (bovengrondse bruto vloeroppervlakte van ca. 20.000 m<sup>2</sup>) omvat 139 appartementen voor senioren (verhuurd in de vrije sector) en beschikt daarnaast over een restaurant, verschillende gemeenschappelijke ruimtes en ca. 100 ondergrondse parkeerplaatsen. Ongeveer de helft van de appartementen werd recent gerenoveerd en ook de andere helft zal op korte termijn een renovatie



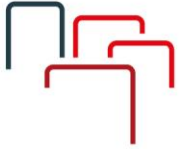
## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

ondergaan. Aedifica voorziet een budget van 2 miljoen € om, onder meer, deze lopende renovatie te financieren. Voor de drie sites geldt dat zij hoofdzakelijk tot volledig gericht zijn op huisvesting voor senioren in de vorm van huurappartementen met een flexibele zorgcomponent. De gebouwen werden niet als klassieke rusthuizen (met kamers) geconcipeerd, maar als reguliere appartementencomplexen met specifieke kenmerken voor de huisvesting voor senioren. Dat vertaalt zich onder meer in specifieke toegankelijkheidsvereisten, in de toevoeging van gemeenschappelijke ruimtes (bv. restaurants, gemeenschapsruimtes, enz.) en specifieke infrastructuur (bv. een seniorenalarmsysteem in de appartementen). Zorg en diensten (kunnen) worden aangeboden naar vrije keuze van de bewoners. Intensivering van de zorg die in de gebouwen wordt aangeboden, is mogelijk (zoals blijkt uit de aanwezigheid van een verpleeghuis specifiek voor senioren met een dementie-indicatie in Parc Imstenrade). De alternatieve aanwendbaarheid van deze gebouwen is derhalve groot, zowel in de richting van zorgintensivering als in de richting van een alternatieve aanwending als huur- of koopappartement op de reguliere residentiële markt. Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap van Aedifica NV, heeft de eigendom van de drie sites verworven op 14 september 2016. De totale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 73 miljoen €, met inbegrip van onbebouwde percelen grond ter waarde van 1,5 miljoen €. Het initiële huurrendement van de bestaande gebouwen bedraagt ca. 5,5%. De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De erfpachter van de drie sites is Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Deze stichting maakt deel uit van de Vitalis WoonZorg Groep, een groep van stichtingen die sinds 1969 (sedert 1999 onder de benaming Vitalis) actief is in seniorenzorg en seniorenhuisvesting, voornamelijk in de regio van Eindhoven. Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderverhuurt de appartementen aan de bewoners en/of delen van de gebouwen aan gespecialiseerde huurders (zoals bv. Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep, een van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen onderscheiden stichting die eveneens deel uit maakt van de Vitalis WoonZorg Groep, heeft er zich toe verbonden om voor de duur van de erfpachtovereenkomst met Aedifica zorgdiensten aan te bieden aan de bewoners van de drie sites die daar om verzoeken. De met Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen gesloten erfpachtovereenkomsten voor deze drie sites zijn door de erfpachter niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten van 15 jaar.

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

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de oplevering en acquisitie van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek (België) via de acquisitie (door Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van WZC Arcadia BVBA. Deze operatie maakt deel uit van het principiële akkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in Vlaams-Brabant in samenwerking met B&R (de bouwgroep). Residentie Den Boomgaard 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 biedt plaats aan 90 residenten. De acquisitie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de Vulpia-groep. 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 van ca. 12 miljoen €.



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

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **2.1.5. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Hasselt (provincie Limburg, België)**

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de oplevering van fase I van het uitbreidingsproject van de site van huisvesting voor senioren Villa Temporis in Hasselt (76.000 inwoners, provincie Limburg). 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 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de Vulpia-groep 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.

### **2.1.6. Oplevering van een site van huisvesting voor senioren in Mont-Saint-Guibert (provincie Waals-Brabant, België)**

Op 30 september 2016 meldde Aedifica de oplevering van de nieuwbouw op de site van huisvesting voor senioren Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert (7.000 inwoners, provincie Waals-Brabant). 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 verworven en is verhuurd aan een entiteit van de groep Senior Living Group 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 €.

## **2.2. Verkoop**

Het programma van de verkoop van de assistentiewoningen in Tienen (49 appartementen) werd in de loop van het betrokken kwartaal afgesloten. Het saldo van de te verkopen assistentiewoningen in Residentie Poortvelden bedraagt ca. 4 miljoen €.

## **2.3. Lopende projectontwikkelingen**

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- 't Hoge fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk, West-Vlaanderen, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland);
- Op Haanven fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- La Ferme Blanche (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Remicourt, Luik, België);



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

- Vinkenbosch fase I (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Prinsenhof (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Koersel, Limburg, België);
- L'Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Les Cheveux d'Argent (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Sart-lez-Spa, Luik, België);
- Villa Temporis fase II (renovatie van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Walgaerde (verbouwing tot een zorgresidentie in Hilversum, Noord-Holland, Nederland).

### 2.4. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2016/2017:

- overname van investeringskredieten (33 miljoen €) bij de verwerving van een portfolio van acht sites van huisvesting voor senioren in België in augustus 2016. Deze kredieten zullen geleidelijk vervallen van nu tot 2035;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in september 2016 (40 miljoen € en 20 miljoen €, die respectievelijk vervallen in 2021 en 2023);
- twee nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt in oktober 2016 door BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, een nieuwe bankrelatie in Duitsland (2 x 15 miljoen €, die beide vervallen in 2021).

Rekening houdend met die hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

	<u>Lijnen</u>	<u>Opname</u>
- 2016/2017 :	30	30
- 2017/2018 :	92	92
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	91
- 2021/2022 :	167	132
- 2022/2023 :	160	94
- 2023/2024 :	81	54
- 2024/2025 en volgende :	<u>43</u>	<u>43</u>
<b>Totaal</b>	<b>875</b>	<b>727</b>
<b>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</b>	<b>4,4</b>	<b>4,1</b>

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.





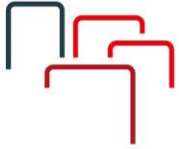
## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **2.5. Andere gebeurtenissen**

- Aedifica wint een prijs op het vlak van financiële communicatie

Op 8 september 2016 won Aedifica de “EPRA Gold Award” voor haar jaarlijks financieel verslag (2014/2015). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de 117 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 3. Omzet van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016/2017

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) stijgt en bedraagt 17,4 miljoen € voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar, hetzij +22% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar. Deze geconsolideerde omzet is hoger dan het budget (d.w.z. de trimestriële vooruitzichten die afgeleid kunnen worden uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2016/2017, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016), dankzij de timing en het bedrag van de acquisities in verhouding tot wat gebudgetteerd was.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per segment weer:

<b>Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)</b>	<b>30 september 2016</b>	<b>30 september 2015</b>	<b>Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille</b>	<b>Var. (%)</b>
Huisvesting voor senioren	13.579	10.197	+1,5%	+33,2%
Appartementsgebouwen	2.746	3.008	-8,7%	-8,7%
Hotels en andere	1.075	997	+7,8%	+7,8%
Intersectoraal	-49	-30		
<b>Totaal</b>	<b>17.351</b>	<b>14.172</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+22,4%</b>

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+33,2% of +1,5% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat 78% van de omzet genereert.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen, en met name de gemeubelde appartementen, zijn gedaald door de moeilijke marktomstandigheden (als gevolg van de veiligheidscontext en veranderingen aan het regelgevend kader in Brussel met betrekking tot korte verblijven) en het lopende renovatie- en herbestemmingsprogramma. De huurinkomsten van deze gebouwen zijn desondanks in overeenstemming met het budget.

De huurinkomsten van de hotels zijn licht gegroeid.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 4. Patrimonium op 30 september 2016

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie** (met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop, die ca. 4 miljoen € vertegenwoordigen) van Aedifica met 266 miljoen € gestegen van 1.131 miljoen € tot 1.397 miljoen € (hetzij 1.416 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen en van de activa bestemd voor verkoop). Deze stijging (23%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal (zie sectie 2.1. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+4,9 miljoen € of +0,4% over het eerste kwartaal). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +8,3 miljoen €, hetzij +0,8%;
- appartementsgebouwen: -0,3 miljoen €, hetzij -0,1%;
- hotels en andere: -3,1 miljoen €, hetzij -4,3%.

Op 30 september 2016 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 182 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 731.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 97 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 9.432 bewoners;
- 865 appartementen;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitssector 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;
  - 10% in Wallonië;
- 14% in Duitsland; en
- 7% in Nederland.

De **bezettingsgraad<sup>1</sup> voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 95% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) haalt 98,3% op 30 september 2016, hoger dan die op 30 juni 2016 (98,1%).

---

<sup>1</sup> De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

De **bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van het patrimonium** (dat nog slechts 5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 69,4% over het kwartaal. Dat is lager dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het hele boekjaar 2015/2016 (78,6%) en dan de bezettingsgraad gerealiseerd over het eerste kwartaal van het vorige boekjaar (81,4%) om de hierboven vermelde redenen (zie sectie 3).

De **globale bezettingsgraad**<sup>2</sup> van de portefeuille bedraagt 98% op 30 september 2016.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, en is gelijk aan die op 30 juni 2016. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (zoals erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

---

<sup>2</sup> Berekend volgens de EPRA-methodologie.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per activiteitensector**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat de gemeubelde appartementen betreft met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement 5,7%.

<b>30 september 2016</b>						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	1.108.660	219.428	68.554	1.396.642	19.183	1.415.825
Jaarlijkse contractuele huurgelden	63.902	10.907 *	4.491	79.300	-	-
Brutorendement (%) **	5,8%	4,9%	6,6%	5,7%	-	-
<b>30 juni 2016</b>						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Jaarlijkse contractuele huurgelden	49.299	11.779 *	4.533	65.611	-	-
Brutorendement (%) **	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-
<b>30 september 2015</b>						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen***
Reële waarde	729.674	215.884	72.822	1.018.380	17.313	1.035.694
Jaarlijkse contractuele huurgelden	42.732	12.200 *	4.559	59.490	-	-
Brutorendement (%) **	5,9%	5,6%	6,3%	5,8%	-	-

\* De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

\*\* Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoedgeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België en Nederland namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

\*\*\* Inclusief de activa bestemd voor verkoop.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 6. Nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2016

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm<sup>3</sup> bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 47,65 € op 30 september 2016 (47,08 € per aandeel op 30 juni 2016).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 september 2016	30 juni 2016
<b>Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>		
Nettoactief vóór IAS 39	47,65	47,08
IAS 39-impact	<u>-3,32</u>	<u>-3,34</u>
Nettoactief	44,33	43,74
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	<b>14.192.032</b>	<b>14.192.032</b>

### 7. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in de context van een vergrijzende bevolking.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 875 miljoen €, waarvan slechts 30 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2016/2017. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 52,5% op 30 september 2016 (onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds jarenlang. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft

<sup>3</sup> De IAS 39-impact van -3,32 € per aandeel op 30 september 2016 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die negatief is ten bedrage van 47 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is (in het eigen vermogen).



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

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 september 2016 op ongeveer 126 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 108 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van drie jaar - zie bijlage I) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendvooruitzichten voor het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2015/2016, m.n. 2,25 € bruto per aandeel, 7% hoger dan het uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2015/2016, worden bevestigd.

### **8. Ranking Aedifica**

Volgens de “Weekly table value” (op 14 november 2016 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4<sup>de</sup> grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

Bovendien is Aedifica tussen 31 december 2006 en 31 december 2015 opgeklommen van de 36<sup>ste</sup> tot de 8<sup>ste</sup> plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (gepubliceerd in het “Investors Directory 2016”, uitgegeven door Expertise bvba in januari 2016).

### **9. Voornaamste risico's en onzekerheden**

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 11 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016/2017.

Bij wijze van update wordt erop gewezen dat er recent een voorontwerp van wet werd ingediend in het Parlement waarin voor dividenden uitgekeerd door GVV's die minstens 60% van hun vastgoed rechtstreeks of onrechtstreeks belegd hebben in onroerende goederen bestemd of aangewend voor gezondheidszorg, in een verlaagde roerende voorheffing van 15% wordt voorzien. Die aanpassing zou evenwel pas van kracht worden op dividenden die toegekend of betaald worden vanaf 1 januari 2017.

### **10. Corporate governance**

#### **10.1. Hernieuwing van een mandaat**

De gewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 keurde met onmiddellijke ingang en voor een periode van 3 jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2019) de hernieuwing goed van het mandaat als uitvoerend bestuurder van de heer Jean Kotarakos en van het mandaat als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder van de heer Jean Franken.

#### **10.2. Aftredende bestuurder**

Ter herinnering (zie persbericht van 30 september 2016): de heer Olivier Lippens heeft zijn mandaat als bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur beëindigd. De raad van bestuur wenst hem nogmaals te bedanken voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### 10.3. Benoeming van een nieuwe voorzitter van de raad van bestuur

Zoals op 30 september 2016 werd aangekondigd, heeft de raad van bestuur de heer Serge Wibaut aangeduid als nieuwe voorzitter. De heer Wibaut zetelt sinds 2015 als onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur en was sinds 2016 voorzitter van het auditcomité. Hij is ook lid geworden van het investeringscomité.

De heer Wibaut werd als voorzitter van het auditcomité vervangen 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.

### 11. Financiële kalender<sup>4</sup>

Financiële kalender	
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2016	21/02/2017
Tussentijdse verklaring 31.03.2017	16/05/2017
Jaarlijks persbericht 30.06.2017	5/09/2017
Jaarlijks financieel verslag 2016/2017	22/09/2017
Gewone algemene vergadering 2016	27/09/2017

<sup>4</sup> Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 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 1,1 miljard € op 31 oktober 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 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)

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)





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 november 2016 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Bijlagen

#### I. Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten en renovaties (in miljoen €)		Geraamd Inv. -bedrag	Uitgevoerd op 30 sept 2016	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
<b>I. Lopende projecten</b>						
't Hoge	Kortrijk (BE)	2	1	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Molenenk	Deventer (NL)	10	4	6	2016/2017	Bouw van een zorgresidentie
Op Haanven	Veerle-Laakdal (BE)	2	1	2	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt (BE)	6	2	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch I	Hasselt (BE)	11	7	4	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Prinsenhof	Koersel (BE)	4	0	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Air du Temps	Chênée (BE)	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Renovatie van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen (BE)	9	1	8	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
<b>II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden</b>						
Hotel Martin's Brugge	Brugge (BE)	1	0	1	2016/2017	Uitbreiding van het hotel
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom (BE)	2	0	2	2017-2018	Uitbreiding van een rustoord
<b>III. Grondreserves en andere</b>						
Terrein Bois de la Pierre	Waver (BE)	2	2	0	-	Grondreserve
Platanes	Brussel (BE)	0	0	0	-	Grondreserve
<b>IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden</b>						
Walgaerde	Hilversum (NL)	4	0	4	2016/2017	Acquisitie van een zorgresidentie
Jardins de la Mémoire	Anderlecht (BE)	11	0	11	2016/2017	Acquisitie van een rustoord
Oostende	Oostende (BE)	11	0	11	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	8	0	8	2017/2018	Acquisitie van een nieuwe zorgresidentie
Mechelen	Mechelen (BE)	17	0	17	2018/2019	Acquisitie van een nieuw rustoord
<b>Totaal</b>		<b>126</b>	<b>18</b>	<b>108</b>		
Afrondingen		-	1	-		
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>19</b>			

Van al deze projecten is reeds 98% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 september 2016 (126 miljoen €) zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 4 miljoen € die in nieuwe Aedificandelen zou worden uitgegeven in het kader van het project Jardins de la Mémoire.