

15 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 rustoord in in Berlijn (Duitsland)

- **Acquisitie van een rustoord in Berlijn (Duitsland), met een totale capaciteit van 145 eenheden**
- **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 8 miljoen €**
- **Initieel brutohuurrendement: ca. 7%**
- **Uitbater: Aetas**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Met de acquisitie van dit rustoord zal Aedifica haar portefeuille in Duitsland opnieuw uitbreiden. Aedifica verwerft voor de eerste maal in Duitsland een bestaand, maar te renoveren rustoord, met een zeer goede ligging en reputatie. Zoals eerder ook in België is gebleken, laat deze investeringsstrategie toe kwalitatief goede gebouwen te verwerven aan aantrekkelijke rendementen. Na deze nieuwe investering zal Aedifica’s Duitse portefeuille 21 zorgvastgoedsites tellen.”*



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

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



Residenz Zehlendorf – Berlijn

Beschrijving van het gebouw

Rustoord **Residenz Zehlendorf**¹ is gelegen in Zehlendorf (59.000 inwoners, deelstaat Berlijn), een groene, residentiële wijk in Berlijn (3.600.000 inwoners). Het heeft een uitstekende ligging in de nabijheid van twee parken en een ziekenhuis. Het rustoord werd gebouwd in 1984 en werd in 1993 en 2002 gerenoveerd.

Een grondige renovatie van de site is gepland zodat het gebouw zal voldoen aan de huidige en toekomstige comfort- en conformiteitsvereisten. Deze renovatie zal in verschillende fasen uitgevoerd worden zodat de uitbating van het rustoord tijdens de werken kan worden verdergezet. Na uitvoering van deze renovatie zal het gebouw plaats bieden aan ca. 145 residenten. Het investeringsbudget bedraagt ca. 5 miljoen €. De voltooiing van de werken wordt verwacht in 2019.

¹ Gelegen Claszeile 40 te 14165 Berlijn (Duitsland).



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

Beschrijving van de transactie

Deze investering zal worden uitgevoerd via de verwerving van de controle van een Luxemburgs vennootschap die eigenaar is van het gebouw.

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

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het rustoord wordt gehuurd en uitgebaat door Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH, een dochteronderneming van de Aetas-groep, die een brede ervaring heeft opgedaan in de uitbating van zorginstellingen.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector.

De overeenkomst die gesloten werd voor het rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnhuurovereenkomst met een duur van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) zal ca. 7% bedragen. De conventionele aanschaffingswaarde² van de bestaande site bedraagt ca. 8 miljoen €. De totale investering van Aedifica met inbegrip van de renovatie zal derhalve op termijn ca. 13 miljoen € bedragen.

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



15 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 €³, 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
Les Jardins de la Mémoire	België	11	-	-	11
Vitanas (portefeuille)	Duitsland	59	-	1	60
Vitalis (portefeuille)	Nederland	73	-	2	75
Residentie Den Boomgaard ¹	België	12	-	-	12
Residenz Zehlendorf	Duitsland	8	-	5	13
Totaal op 15 december 2016		367	23	51	442

¹ Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.

³ Zie persbericht van 29 juni 2015.



15 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 1.415 miljoen € (of 1.435 miljoen € voor de totale portefeuille van Aedifica met inbegrip van de projectontwikkelingen)⁴.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 184 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 743.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 99 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 9.722 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%⁵.

Duitse portefeuille

De Duitse portefeuille van Aedifica telt thans 21 sites van huisvesting voor senioren met een totale capaciteit van 2.167 residenten. Ze zijn gelegen in Beieren, Berlijn, Noordrijn-Westfalen, Thüringen, Saksen, Nedersaksen, Saksen-Anhalt en Schleswig-Holstein. De globale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille bedraagt ca. 200 miljoen €.

⁴ 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 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.

⁵ 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 en de conventionele aanschaffingswaarde van het hierboven vermelde gebouw.



PERSBERICHT

15 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

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 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

