

12 november 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## **AEDIFICA**

Naamloze Vennootschap  
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de “Vennootschap”)

### **Acquisitie van twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland**

- **Overeenkomst voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland**
  - **Totale investering: ca. 35 miljoen €**
  - **Totale capaciteit: 234 eenheden**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5%**
  - **Uitbaters: Sonnenhaus Saterland, Die Johanniter en Specht Gruppe**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Aedifica is zeer verheugd om zijn Duitse zorgvastgoedportefeuille opnieuw uit te breiden met twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite. Na voltooiing van het bouwproject in 2021 zullen de drie gebouwen plaats bieden aan meer dan 230 senioren met hoge zorgbehoeften. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



12 november 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland.



*Quartier am Rathausmarkt (tekening) – Bremervörde*

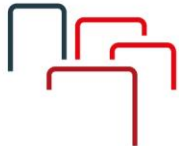
### **Beschrijving van de sites**

**Sonnenhaus Ramsloh** is gelegen in een residentiële wijk van Saterland-Ramsloh (13.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), op ca. 80 km van Bremen. Het rustoord voor senioren met hoge zorgbehoeften werd gebouwd in 2006 en heeft een capaciteit van 80 eenheden.

**Johanniter-Haus Lüdenscheid** is gelegen in een residentiële wijk van Lüdenscheid (73.000 inwoners, deelstaat Noordrijn-Westfalen), op ca. 60 km van Düsseldorf. Het rustoord voor senioren met hoge zorgbehoeften werd gebouwd in 2007 en heeft een capaciteit van 74 eenheden.

**Quartier am Rathausmarkt** zal gelegen zijn op het marktplein in het centrum van Bremervörde (20.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), op ca. 65 km van Hamburg. De zorgvastgoedsite zal na oplevering van de bouwwerken een capaciteit hebben van 80 eenheden, waarvan 71 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften en 9 eenheden bestemd zijn voor senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. Bovendien zal het gebouw op de benedenverdieping eveneens een biologische supermarkt van ca. 600 m<sup>2</sup> omvatten, naast andere commerciële ruimtes en een tandartsenpraktijk. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting in de loop van het derde kwartaal van 2021 worden afgerond.

<b>Naam</b>	<b>Ligging</b>	<b>Bouwjaar</b>	<b>Capaciteit (eenheden)</b>	<b>Uitbater</b>
Sonnenhaus Ramsloh	Bürgermeister-Eilers-Strasse 1 te 26683 Saterland-Ramsloh	2006	80	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Hagedornskamp 11-15 te 58507 Lüdenscheid	2007	74	Die Johanniter
Quartier am Rathausmarkt	Rathausmarkt 2 te 27432 Bremervörde	Q3 2021	80	Specht Gruppe
<b>Totaal</b>			<b>234</b>	



12 november 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**



*Johanniter-Haus Lüdenscheid – Lüdenscheid*

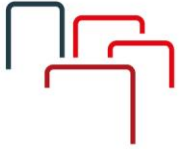
### **Beschrijving van de transactie**

Aedifica zal de drie sites verwerven door de overname van de controle over de vastgoedvennootschap Projektgesellschaft Specht Gruppe Bremervörde GmbH. De overeenkomst voor de acquisitie van de aandelen in die vennootschap is op 12 november 2019 voor de notaris verleden en is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende maanden vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site zal verwerven. Aedifica heeft op 12 november 2019 eveneens een overeenkomst gesloten met een onderneming van Specht Gruppe voor de bouw van de zorgvastgoedsite aan een gegarandeerd budget.

De totale conventionele aanschaffingswaarde<sup>1</sup> van de drie sites bedraagt ca. 35 miljoen €, waarvan ca. 18 miljoen € voor de twee rustoorden in exploitatie en ca. 17 miljoen € voor de te bouwen zorgvastgoedsite (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en een budget van ca. 16 miljoen € voor de bouwwerken).

---

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



12 november 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**



*Sonnenhaus Ramsloh – Ramsloh*

### **Beschrijving van de uitbaters en de huurovereenkomsten**

**Sonnenhaus Ramsloh** wordt uitgebaat door Sonnenhaus Saterland, een lokale privéspeler met ruime ervaring in de seniorenzorgsector. De niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst voor deze site heeft een resterende looptijd van 9 jaar.

**Johanniter-Haus Lüdenscheid** wordt uitgebaat door Die Johanniter, een Duitse non-profitorganisatie die over heel Duitsland meer dan 100 zorggebouwen exploiteert. Naast rustoorden en dagcentra voor senioren baat de organisatie ook ziekenhuizen en revalidatieklinieken uit. Die Johanniter stelt ongeveer 22.000 personen tewerk. De niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst voor deze site heeft een resterende looptijd van 13 jaar.

Specht Gruppe garandeert dat Sonnenhaus Ramsloh en Johanniter-Haus Lüdenscheid de komende 30 jaar verhuurd zullen worden en verbindt zich ertoe de exploitatie van beide gebouwen verder te zetten indien de huidige uitbaters hun huurovereenkomst na afloop niet zouden verlengen.

**Quartier am Rathausmarkt** zal worden uitgebaat door Specht Gruppe, een privéspeler in de Duitse zorgsector. Specht Gruppe beschikt over meer dan dertig jaar ervaring in de ontwikkeling, bouw en uitbating van zorgvastgoed voor senioren. Aedifica werkte al eerder samen met Specht Gruppe voor de verwerving verschillende rustoorden en kondigde eveneens een samenwerkingsovereenkomst met de groep aan voor de bouw van zeventien zorgcampussen<sup>2</sup>, waarvan intussen al twee zorgcampussen werden opgeleverd. Voor deze site werd een nieuwe, niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar gesloten.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerkingen met kwaliteitsvolle for-profit en non-profit spelers in de Duitse zorgsector.

Het totale initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

---

<sup>2</sup> Zie persberichten van 17 augustus 2017 en 5 juni 2018.



12 november 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

**Investerings sinds de kapitaalverhoging van mei 2019**

Op 7 mei 2019 heeft Aedifica een kapitaalverhoging van 418 miljoen € afgerond, de grootste ooit in de Belgische GVV-sector. In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep na de kapitaalverhoging gerealiseerd heeft<sup>3</sup>.

(in miljoen €)	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
DE SARA Seniorenresidenz <sup>2</sup>	10	-	10
NL Huize Eresloo <sup>2</sup>	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt <sup>2</sup>	6	66	72
DE Haus am Jungfernstieg <sup>2</sup>	6	-	6
BE Bremdael	7	-	7
NL Meldestraat	3	-	3
UK King's Manor <sup>2</sup>	10	-	10
NL Villa Nova <sup>2</sup>	3	-	3
NL Rumah Saya	10	-	10
NL Residentie La Tour en Villa Casimir	4	8	12
DE Haus Steinbachhof en Seniorenhaus Wiederitzsch <sup>2</sup>	22	-	22
DE Hartha en Zur alten Linde <sup>2</sup>	18	-	18
NL Vinea Domini	1	3	4
DE Seniorenquartier Schwerin <sup>2</sup>	11	-	11
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	-	7	7
NL NNCZ-portefeuille in Hoogeveen	44	-	44
DE Haus Wellengrund	3	7	10
DE Wohnstift am Weinberg	-	20	20
UK Uitbreiding van 9 rustoorden	-	12	12
DE BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
DE Sonnenhaus Ramsloh, Johanniter-Haus Lüdenscheid en Quartier am Rathausmarkt	-	35	35
<b>Totaal op 12 november 2019</b>	<b>164</b>	<b>164</b>	<b>328</b>

<sup>1</sup> De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

<sup>2</sup> Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

<sup>3</sup> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



12 november 2019 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 260 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,3 miljard €.

De Groep heeft begin november een overnamebod uitgebracht op de aandelen van Hoivatilat, de Finse zorgvastgoedinvesteerder waarmee Aedifica zijn intrede op de Noord-Europese markt wil maken.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,7 miljard € op 12 november 2019.

Aedifica is opgenomen in de EPRA- en Stoxx Europe 600-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

#### **Ingrid Daerden**

*Chief Financial Officer*

T +32 2 626 07 73  
ingrid.daerden@aedifica.eu

#### **Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

T +32 2 210 44 98  
delphine.noirhomme@aedifica.eu

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

