

1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Acquisitie van een portefeuille van 19 woonzorgcentra in Duitsland

- **Overeenkomst voor de acquisitie van 19 woonzorgcentra in Duitsland**
 - **Totale investering: ca. 245 miljoen €**
 - **Totale max. capaciteit: 2.243 bewoners**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5%**
 - **Uitbater: Azurit Groep**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica is verheugd om de groei van haar Duitse zorgvastgoedportefeuille verder te zetten met de acquisitie van een grote portefeuille van woonzorgcentra die wij in nauwe samenwerking met de exploitant Azurit-groep kunnen aankopen. We investeren ca. 245 miljoen € in de acquisitie van 19 zorglocaties, die plaats bieden aan maximaal 2.243 senioren. Na afronding van deze transactie in de komende maanden zal Aedifica's Duitse zorgvastgoedportefeuille naar verwachting de kaap van 1 miljard € overschrijden in 2021.”*

Heinz Beekmann, Country Manager van Aedifica Duitsland, voegt daaraan toe: *“Deze mijlpaal-transactie is Aedifica's grootste acquisitie van woonzorgcentra die reeds in exploitatie zijn in Duitsland en onderstreept het belang van de Duitse markt, die Aedifica duurzame groei oplevert. Dankzij deze acquisitie breiden we onze samenwerking met de Azurit-groep, een gevestigde Duitse zorgoperator met een bewezen operationeel model, verder uit.”*



1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Op 31 maart 2021 heeft Aedifica een overeenkomst ondertekend voor de acquisitie van 19 woonzorgcentra die reeds in exploitatie zijn in Duitsland.



Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt - Beieren



Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei - Sachsen

Beschrijving van de sites

De 19 woonzorgcentra zijn gelegen in 17 gemeenten verspreid over zeven verschillende Duitse deelstaten (Beieren, Hessen, Nedersaksen, Noordrijn-Westfalen, Rijnland-Palts, Sachsen en Thüringen) en bieden een goede geografische spreiding. De centra bieden plaats aan maximum 2.243 bewoners (2.222 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften en 21 eenheden voor ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag).

Naam	Staat	Locatie	Capaciteit (eenheden)
Azurit Seniorenzentrum Haus Asam	Beieren	Gottfried-Gruber-Str. 1, 93352 Rohr	168
Azurit Seniorenzentrum Laaberg	Beieren	Zum Laaberg 2, 84367 Tann-Eiberg	105
Azurit Seniorenzentrum Grünstadt	Rijnland-Palts	Sausenheimer Str. 24, 67269 Grünstadt	140
Azurit Seniorenzentrum Berghof	Nedersaksen	Heringerloh 14, 31737 Rinteln	78
Azurit Seniorenzentrum Abundus	Beieren	Wieninger Str. 4, 94081 Fürstzell	150
Azurit Seniorenzentrum Bad Höhenstadt	Beieren	Bad Höhenstadt 123, 94081 Fürstzell	95
Azurit Seniorenzentrum Hutthurm	Beieren	Kaltenecker Str. 10, 94116 Hutthurm	108
Azurit Seniorenzentrum Gensingen	Rijnland-Palts	Alzeyer Str. 29, 55457 Gensingen	144
ATV Seniorenresidenz Lemförde	Nedersaksen	Am Burggraben 13, 49448 Lemförde	85
Azurit Seniorenzentrum Hildegardis	Rijnland-Palts	Zur Holzweise 7, 57520 Langenbach	205
Azurit Pflegezentrum Wiesengrund	Rijnland-Palts	In der Steinhecke 4a, 57520 Langenbach	52
Azurit Seniorenzentrum Großalmerode	Hessen	Kasseler Str. 68, 37247 Großalmerode	83
Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz	Thüringen	Werner-Sylten-Str. 11, 07586 Bad Köstritz	196
Azurit Seniorenzentrum Talblick	Hessen	Siegfriedstr. 35, 64689 Grasellenbach	95
Azurit Seniorenzentrum Birken	Rijnland-Palts	Freiheitsstr. 9-11, 57587 Birken-Honigsessen	83
Azurit Seniorenzentrum Altes Kloster	Noordrijn-Westfalen	Klosterstr. 6, 53804 Much	80
Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei	Saksen	Weststr. 14, 09355 Gersdorf	104
Azurit Seniorenzentrum St. Benedikt	Beieren	Waldesruh 1, 94036 Passau/Heining	124
Azurit Seniorenzentrum Sörgerloch	Rijnland-Palts	An der Residenz 2, 55270 Sörgerloch	148
Totaal			2.243



PERSBERICHT

1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De bouwjaren of het tijdstip van herontwikkeling van deze woonzorgcentra liggen tussen de jaren 1990 tot 2017. De gebouwen genieten van een goede algemene technische staat dankzij het hoge onderhoudsniveau en de verschillende renovatie-, uitbreidings-, herontwikkelings- en duurzaamheidswerken die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden. Deze portefeuille biedt ook een goed potentieel op lange termijn, rekening houdend met het concept en het grondplan van de gebouwen.



Azurit Seniorenzentrum Grünstadt – Rijnland-Palts



Azurit Seniorenzentrum Hildegardis - Rijnland-Palts



1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



Azurit Seniorenzentrum Laaberg – Beieren



Azurit Seniorenzentrum Bad Köstritz - Thüringen

Beschrijving van de transactie

De overeenkomst inzake de acquisitie van de 19 woonzorgcentra werd op 31 maart 2021 ondertekend en is onderworpen aan de in Duitsland gebruikelijke voorwaarden, die hoofdzakelijk van administratieve aard zijn en die in de komende weken tot maanden moeten worden vervuld. De koopprijs zal worden betaald bij vervulling van deze voorwaarden en de eigendom van de gebouwen zal op dat ogenblik automatisch door Aedifica worden verworven. De conventionele aanschaffingswaarde¹ bedraagt ca. 245 miljoen €. Aangezien de verkopende Azurit-Groep de gebouwen verder zal exploiteren, heeft deze overname geen gevolgen voor de exploitatie, die in Azurits bekwame en zeer ervaren handen zullen blijven.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De 19 woonzorgcentra worden gehuurd door de Azurit-groep, een gevestigde privéspeler met meer dan 20 jaar ervaring in de Duitse seniorenzorgsector. De Azurit-groep exploiteert thans 57 locaties (meer dan 5.000 residenten) in verschillende Duitse deelstaten en stelt meer dan 4.800 medewerkers tewerk. Bovendien biedt Azurit ook dagelijkse thuiszorg, kortdurende zorg en speciale zorg voor bewoners met dementie of andere specifieke ziekten. De Azurit-groep exploiteert reeds 5 Aedifica-locaties².

De woonzorgcentra worden verhuurd op basis van nieuwe, niet-opzegbare dubbel net langetermijnovereenkomsten met een looptijd van 25 jaar (nieuwe huurtermijn ingaande op de datum van acquisitie door Aedifica). Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

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

² Zie persbericht van 4 juni 2018.



1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



Azurit Seniorenzentrum Sörgenloch - Rijnland-Palts



Azurit Seniorenzentrum Abundus – Beieren

Investerings sinds de kapitaalverhoging van oktober 2020

Op 27 oktober 2020 heeft Aedifica een kapitaalverhoging van 459 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 heeft³.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
BE	Le Jardin Intérieur	30/10/2020	Frasnes-lez-Anvaing	22	-	22
FI	Portefeuille van 7 zorgvastgoedsites	10/12/2020	Finland	27	-	27
NL	Joint venture met Korian: Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo (50/50)	10/12/2020	Nederland	6	11	17
FI	Oulu Siilotie ⁴	14/12/2020	Oulu	6	-	6
UK	Ontwikkelingsproject in Chard ³	15/12/2020	Chard	-	14	14
DE	Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin ²	16/12/2020	Duitsland	4	66	70
BE	De Gouden Jaren	17/12/2020	Tienen	8	-	8
FI	Portefeuille van 10 zorgvastgoedsites	17/12/2020	Finland	82	-	82
NL	OZC Orion	17/12/2020	Leidersdorp	6	-	6
NL	Herontwikkelingsproject in Zwolle	17/12/2020	Zwolle	3	5	8
NL	Pachterserf	17/12/2020	Apeldoorn	8	-	8
NL	Zorgcampus Uden	24/12/2020	Uden	20	-	20
UK	Portefeuille van 3 woonzorgcentra	14/01/2021	Verenigd Koninkrijk	45	-	45
FI	Kempele Ihmemaantie ⁴	22/01/2021	Kempele	2	-	2
NL	Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI	Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE	Bridhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
FI	Laukaa Peurungantie	19/02/2021	Laukaa	4	-	4
NL	Martha Flora Oegstgeest	25/02/2021	Oegstgeest	2	5	7
UK	Shipleby Canal Works	05/03/2021	Shipleby	2	8	10
IE	Portefeuille van 4 woonzorgcentra	11/03/2021	Ierland	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park	19/03/2021	Wellingborough	-	15	15
NL	Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
DE	Portfolio van 19 woonzorgcentra	31/03/2021	Duitsland	245	-	245
Totaal op 1 april 2021				559	138	697

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

³ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁴ Oplevering van een project uit de ontwikkelingspipeline.

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



1 april 2021 – voor opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 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 500 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 3,8 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 31 maart 2021 ca. 3,2 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-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 +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu

