

23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

AEDIFICA

Aktiengesellschaft

Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht

Gesellschaftssitz : Rue Belliard 40/11, 1040 Brüssel

Unternehmensnummer : 0877.248.501 (RPM Brüssel)

(die « **Gesellschaft** »)

Zweite Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe: Errichtung von vier Pflegecampus in Deutschland

Fertigstellung einer Pflegeresidenz in den Niederlanden

- **Erfüllung der zweiten Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe:
Errichtung von vier Pflegecampus in Deutschland**
 - **Vereinbarter Kaufpreis: rd. 72 Millionen €**
 - **Gesamtkapazität: rd. 440 Einheiten**
 - **Bruttoanfangsrendite: mehr als 5%**
 - **Betreiber: EMVIA LIVING**

- **Fertigstellung einer Pflegeresidenz in Eersel (Niederlande)**
 - **Vereinbarter Kaufpreis: rd. 6 Millionen €**
 - **Kapazität: 26 Einheiten**
 - **Bruttoanfangsrendite: rd. 6,5%**
 - **Betreiber: Compartijn**

Stefaan Gielens, CEO von Aedifica, kommentiert: "Aedifica freut sich, kurz nach dem Abschluss ihrer Kapitalerhöhung das Wachstum ihres deutschen Pflegeimmobilienportfolios mit der Erfüllung der zweiten Phase ihrer Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe fortzusetzen. Aedifica hat die Baugrundstücke erworben, auf denen vier Pflegecampus errichtet werden, welche verschiedene Pflegefunktionen kombinieren werden. Es wird erwartet, dass die Pflegestandorte im Laufe des zweiten und dritten Quartals 2020 fertiggestellt werden. Außerdem wurde mit der Fertigstellung einer Pflegeresidenz in Eersel auch das Pflegeimmobilien-Portfolio in den Niederlanden erweitert. Aedifica realisierte 2019 bereits acht Projekte, dies entspricht einem Gesamtinvestitionsbetrag von 45 Mio. €. Weitere Investitionen werden folgen."



23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

1. Erfüllung der zweiten Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe

Am 20. Mai 2019 hat Aedifica, in Erfüllung der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe¹, die Baugrundstücke erworben, auf denen vier der siebzehn angekündigten Pflegecampus errichtet werden sollen.



Wolfsburg (Niedersachsen)

Beschreibung der Standorte

Die Pflegecampus befinden sich in zentraler Lage in **Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp** und **Beverstedt** und richten sich sowohl an Senioren mit hohem Pflegebedarf (Pflegeheim) als auch an Senioren, die selbständig wohnen und bei Bedarf Pflege- und andere Dienstleistungen beanspruchen möchten (Seniorenwohnungen), ausgenommen der Standort in Beverstedt (siehe untenstehende Tabelle). Außerdem werden die Pflegecampus auch andere Funktionen beherbergen, wie Tagespflegezentren für Senioren und einen Kindergarten. Die Standorte werden eine Gesamtkapazität von 440 Einheiten bieten. Die Bauarbeiten an den vier Standorten haben bereits begonnen und werden erwartungsgemäß im Laufe des zweiten und dritten Quartals 2020 abgeschlossen.

Ort	Bundesland	Baugrundstück (in Mio. €)	Entwicklung (in Mio. €)	Pflegeheim- einheiten	Senioren- wohnungen	Extra
Wolfsburg	Niedersachsen	3	28	86	55	Kindergarten Tagespflege
Heiligenhafen	Schleswig-Holstein	1	13	81	23	-
Espelkamp	Nordrhein- Westfalen	1,5	15	80	35	Tagespflege
Beverstedt	Niedersachsen	0,5	10	80	-	Tagespflege
Summe		6	66	327	113	

¹ Siehe Pressemitteilungen vom 17. August 2017 und 5. Juni 2018.



23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

Beschreibung der Transaktion

Am 20. Mai 2019 hat Aedifica die Baugrundstücke von vier der siebzehn angekündigten Pflegecampus erworben, und zwar durch die Übernahme der Kontrolle der Immobiliengesellschaft Specht Gruppe Zwei mbH. Zum gleichen Zeitpunkt schloss Aedifica Vereinbarungen mit der Residenz Baugesellschaft, einem Unternehmen der Specht Gruppe, das den Bau der vier Pflegecampus zu einem garantierten Budget realisieren wird.

Der vereinbarte Kaufpreis² für die Baugrundstücke beträgt ca. 6 Millionen €. Aedifica plant rd. 66 Millionen € für die Bauarbeiten an den vier Standorten. Die Gesamtinvestition von Aedifica wird langfristig demnach rd. 72 Millionen € betragen.

Beschreibung des Betreibers und der Mietverträge

Nach der Fertigstellung der Bauarbeiten werden die Pflegecampus durch die EMVIA LIVING-Gruppe betrieben, einen privaten deutschen Anbieter im Bereich der Seniorenpflege. Die Gruppe betreibt bereits mehr als 5.500 Einheiten an 46 Standorten und beschäftigt rd. 3.200 Mitarbeiter. EMVIA LIVING ist bereits Betreiber von vier Aedifica-Standorten und wird auch den Betrieb der anderen Pflegecampus übernehmen, welche Aedifica mit der Specht Gruppe errichtet.

Die Pflegecampus sollen auf der Grundlage langfristiger, unkündbarer Dach-und-Fach-Mietverträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren vermietet werden. Die Wartung der Standorte wird darüber hinaus durch eine befristete „triple net“ Garantie abgesichert. Die Bruttoanfangsrenditen werden nach dem Abschluss der Bauarbeiten für die Seniorenheim-Einheiten rd. 5,5% und für die Seniorenwohnungen rd. 5% betragen.

Specht Gruppe

Die Specht Gruppe verfügt über eine dreißigjährige Erfahrung in Entwicklung, Bau und Betrieb von Pflegeimmobilien in Deutschland. Seit 1988 errichtete die Gruppe bereits mehr als 100 Pflegeimmobilien in fast allen deutschen Bundesländern. Darüber hinaus betreibt die Specht Gruppe eine Rehabilitationsklinik in Bremen, eine der größten privaten Organisationen für häusliche Pflege in Norddeutschland, vier Tagespflegezentren und sorgt für den Betrieb und die Verwaltung von mehr als 500 Wohnmöglichkeiten für Senioren.

Aedifica arbeitete bereits früher beim Erwerb von elf Pflegeheimen³ mit der Specht Gruppe zusammen. 2017 kündigte Aedifica eine Kooperationsvereinbarung mit der Gruppe an, um den Bau von siebzehn Pflegecampus mit einer Gesamtkapazität von ca. 1800 Einheiten für einen Gesamtbetrag von rd. 245 Millionen € zu realisieren. Am 31. März 2019⁴ wurde der erste Pflegecampus aus dieser Vereinbarung in **Lübbecke** (Bundesland Nordrhein-Westfalen) fertiggestellt. Noch in diesem Jahr werden der zweite und dritte Pflegecampus in **Kaltenkirchen** und **Schwerin** übergeben.

² Der vereinbarte Kaufpreis entspricht den Vorschriften von Artikel 49 § 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2014 bezüglich der Reglementierten Immobiliengesellschaften.

³ Siehe Pressemitteilungen vom 3. November 2014 und 8. Dezember 2017.

⁴ Siehe zwischenzeitliche Erklärung zum 3. Trimester 2018/2019, veröffentlicht am 15. Mai 2019.



23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

2. Fertigstellung einer Pflegeresidenz in den Niederlanden



Huize Eresloo – Eersel

Am 16. Mai 2019 erfolgte die Fertigstellung der Pflegeresidenz **Huize Eresloo** in Eersel (Provinz Nord-Brabant). Dieses Pflegeheim richtet sich an Senioren mit hohem Pflegebedarf und hat eine Kapazität von 26 Einheiten. Die Gesamtinvestition von Aedifica beträgt rd. 6 Millionen € (rd. 1 Million € für das Baugrundstück und rd. 5 Millionen für die Bauarbeiten). Bei dem mit der Compartijn-Gruppe geschlossenen Mietvertrag handelt es sich um einen langfristigen, unkündbaren Dach- und Fach-Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Bruttoanfangsrendite beträgt rd. 6,5 %.

Fertigstellung seit Anfang 2019

Seit Anfang 2019 wurden bereits acht Entwicklungsprojekte mit einem Gesamtbetrag von rd. 45 Millionen € fertiggestellt. Alle diese Realisierungen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst⁵.

Projekte und Instandsetzungen (in Mio. €)	Ausgeführte Investitionen	Datum	Kommentare
NL Huize Roosdael	5	1.02.2019	Bau eines Pflegeheims
BE Vinkenbosch	2	8.02.2019	Instandsetzung eines Pflegeheims
NL Huize Groot Waardijn	5	12.03.2019	Bau eines Pflegeheims
NL Huize De Compagnie	7	25.03.2019	Bau eines Pflegeheims
DE Seniorenquartier Lübbecke	9	31.03.2019	Bau eines Pflegecampus
NL Martha Flora Rotterdam	6	16.04.2019	Bau eines Pflegeheims
BE Plantijn	4	23.04.2019	Erweiterung und Instandsetzung eines Pflegeheims
NL Huize Eresloo	5	16.05.2019	Bau eines Pflegeheims
Summe am 23 Mai 2019	45		

⁵ Die Angaben in dieser Tabelle sind gerundet. Daher ist es möglich, dass die Summe bestimmter Angaben nicht der angegebenen Gesamtsumme entspricht.



PRESSEMITTEILUNG

23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

3. Investitionen seit der Kapitalerhöhung von Mai 2019

Am 7. Mai 2019 hat Aedifica eine Kapitalerhöhung von 418 Millionen € abgeschlossen, die größte aller Zeiten im belgischen REIT-Sektor. In der nachfolgenden Tabelle werden die Investitionen aufgelistet, die die Gruppe nach der Kapitalerhöhung realisiert hat.⁶

(in Millionen €)	Ausgeführte Investitionen	Pipeline ¹	Summe
DE SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL Huize Eresloo ²	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
Summe am 23. Mai 2019	22	66	88

¹ Die Pipeline umfasst Entwicklungsprojekte und Akquisitionen mit aufschiebenden Bedingungen.

² Erfüllung von früher abgeschlossenen Vereinbarungen.

Andere Investitionsdossiers werden geprüft.

⁶ Die Angaben in dieser Tabelle sind gerundet. Daher ist es möglich, dass die Summe bestimmter Angaben nicht der angegebenen Gesamtsumme entspricht.



PRESSEMITTEILUNG

23. Mai 2019 – nach Schließung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

Aedifica ist eine Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht, welche sich auf europäische Immobilien im Gesundheitssektor spezialisiert, insbesondere auf Wohnimmobilien für Senioren. Aedifica hat ein Immobilienportfolio von mehr als 250 Standorten in Belgien, Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien mit einem Wert von mehr als 2,3 Milliarden € aufgebaut.

Aedifica ist seit 2006 unter den folgenden Identifikationsnummern im fortlaufenden Handel der NYSE Euronext Brussels notiert: AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Am 23. Mai 2019 betrug die Börsenkapitalisierung von Aedifica rd. 2,0 Milliarden €.

Aedifica ist Teil der EPRA Indizes.

Vorsicht bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen zu Plänen, Zielen, Erwartungen und Vorhaben von Aedifica, was naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten verbunden ist. Der Leser wird hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass diese Aussagen bekannte oder unbekannte Risiken beinhalten und daher großen operativen, wirtschaftlichen und wettbewerblichen Unsicherheiten unterliegen. Viele dieser Risiken liegen außerhalb der Kontrolle von Aedifica. Falls bestimmte Risiken oder Unwägbarkeiten eintreten oder getroffene Annahmen sich als nicht korrekt erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse deutlich von den vorhergesehenen, erwarteten, geplanten oder geschätzten Ergebnissen abweichen. In diesem Kontext lehnt Aedifica jede Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der gemachten zukunftsgerichteten Aussagen ab.

Für alle weiteren Informationen

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

