

12. November 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** »)

### **Erwerb von zwei betriebenen Pflegeheimen und einem zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland**

- **Vereinbarung zum Erwerb von zwei betriebenen Pflegeheimen und einem zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland**
  - **Gesamtinvestition: rd. 35 Millionen €**
  - **Gesamtkapazität: 234 Einheiten**
  - **Bruttoanfangsrendite: rd. 5%**
  - **Betreiber: Sonnenhaus Saterland, Die Johanniter und Specht Gruppe**

**Stefaan Gielens, CEO von Aedifica, kommentiert:** *“Aedifica ist sehr erfreut, sein Pflegeimmobilien-Portfolio in Deutschland erneut um zwei Pflegeheime in Betrieb und einen zu errichtenden Pflegestandort zu erweitern. Nach Abschluss des Bauprojekts 2021 werden die drei Gebäude mehr als 230 Senioren mit hohem Pflegebedarf beherbergen. Weitere Investitionen werden folgen.”*



12. November 2019 – nach Schließung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ**

Aedifica hat eine Vereinbarung zum Erwerb von zwei betriebenen Pflegeheimen und einem zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland abgeschlossen.



*Quartier am Rathausmarkt – Bremervörde*

### **Beschreibung der Standorte**

**Sonnenhaus Ramsloh** befindet sich in einem Wohngebiet von Saterland-Ramsloh (13.000 Einwohner, Bundesland Niedersachsen), rd. 80 km von Bremen entfernt. Das Pflegeheim für Senioren mit hohem Pflegebedarf wurde 2006 errichtet und verfügt über eine Kapazität von 80 Einheiten.

**Johanniter-Haus Lüdenscheid** liegt in einem Wohngebiet von Lüdenscheid (73.000 Einwohner, Bundesland Nordrhein-Westfalen), rd. 60 km von Düsseldorf entfernt. Das Pflegeheim für Senioren mit hohem Pflegebedarf wurde 2007 errichtet und verfügt über eine Kapazität von 74 Einheiten.

**Quartier am Rathausmarkt** wird sich am Marktplatz im Zentrum von Bremervörde befinden (20.000 Einwohner, Bundesland Niedersachsen), das rd. 65 km von Hamburg entfernt ist. Der Pflegestandort wird nach dem Abschluss der Bauarbeiten über eine Kapazität von 80 Einheiten verfügen, von denen 71 für Senioren mit hohem Pflegebedarf und 9 Einheiten für solche Senioren bestimmt sind, die selbstständig wohnen und Pflegedienstleistungen bei Bedarf in Anspruch nehmen möchten. Außerdem wird das Gebäude im Erdgeschoss einen Bio-Supermarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie andere Handelsräume und eine Zahnarztpraxis erhalten. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.

Name	Lage	Baujahr	Kapazität (Einheiten)	Betreiber
Sonnenhaus Ramsloh	Bürgermeister-Eilers-Strasse 1 in 26683 Saterland-Ramsloh	2006	80	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Hagedornskamp 11-15 in 58507 Lüdenscheid	2007	74	Die Johanniter
Quartier am Rathausmarkt	Rathausmarkt 2 in 27432 Bremervörde	Q3 2021	80	Specht Gruppe
<b>Summe</b>			<b>234</b>	



12. November 2019 – nach Schließung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ**



*Johanniter-Haus Lüdenscheid – Lüdenscheid*

### **Beschreibung der Transaktion**

Aedifica wird diese drei Standorte durch die Übernahme der Kontrolle über die Immobiliengesellschaft Projektgesellschaft Specht Gruppe Bremervörde GmbH erwerben. Die Vereinbarung über den Ankauf der Aktien dieser Gesellschaft durch Aedifica wurde am 12. November 2019 vor dem Notar unterzeichnet. Die Vertragsabwicklung unterliegt den in Deutschland üblichen Bedingungen (hauptsächlich verwaltungstechnischer Natur), welche im Prinzip im Laufe der kommenden Monate erfüllt sein werden. Der Kaufpreis wird bezahlt mit automatischem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sowie sichergestellter Übertragung des Immobilieneigentums an Aedifica. Am 12. November 2019 hat Aedifica ebenfalls eine Vereinbarung mit einem Unternehmen der Specht Gruppe über den Bau des Pflegestandortes zu einem garantierten Festpreis geschlossen.

Der gesamte vereinbarte Kaufpreis<sup>1</sup> der drei Standorte beträgt rd. 35 Millionen €, wovon rd. 18 Millionen € für die beiden Pflegeheime in Betrieb und rd. 17 Millionen € für den zu errichtenden Pflegestandort bestimmt sind (rd. 1 Million € für das Grundstück und ein Budget von rd. 16 Millionen € für die Bauarbeiten).

---

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



12. November 2019 – nach Schließung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ**



*Sonnenhaus Ramsloh – Ramsloh*

### **Beschreibung des Betreibers und des Mietvertrages**

**Sonnenhaus Ramsloh** wird durch Sonnenhaus Saterland betrieben, einen ortsansässigen privaten Pflegeanbieter mit großer Erfahrung im Seniorenpflegebereich. Der für diesen Pflegestandort abgeschlossene langfristige, unkündbare Dach-und-Fach-Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 9 Jahren.

**Johanniter-Haus Lüdenscheid** wird durch Die Johanniter betrieben, einen deutschen gemeinnützigen Verband, der in ganz Deutschland Träger von mehr als 100 Pflegeeinrichtungen ist. Außer Pflegeheimen und Tagespflegeeinrichtungen für Senioren unterhält die Organisation auch Krankenhäuser und Reha-Kliniken. Die Johanniter beschäftigen etwa 22.000 Mitarbeiter. Der für diesen Pflegestandort abgeschlossene langfristige, unkündbare Dach-und-Fach-Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 13 Jahren.

Die Specht Gruppe garantiert, dass Sonnenhaus Ramsloh und Johanniter-Haus Lüdenscheid während der kommenden 30 Jahre vermietet werden und verpflichtet sich dazu, den Betrieb dieser beiden Gebäude fortzusetzen, falls die gegenwärtigen Betreiber ihre Mietverträge nach Vertragsende nicht verlängern sollten.

**Quartier am Rathausmarkt** wird durch die Specht Gruppe betrieben, einen privaten Pflegeanbieter aus Deutschland. Die Specht Gruppe verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in Entwicklung, Bau und Betrieb von Seniorenpflegeimmobilien. Aedifica hat bereits früher beim Erwerb verschiedener Pflegeheime mit der Specht Gruppe zusammengearbeitet und kündigte außerdem einen Kooperationsvertrag zum Bau von siebzehn Pflegecampus mit der Gruppe an<sup>2</sup>, von denen bereits zwei Pflegecampus übergeben wurden. Für diesen Pflegestandort wurde ein langfristiger, unkündbarer Dach-und-Fach-Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen.

Aedifica freut sich über diese neue Zusammenarbeit mit deutschen For-Profit- und Non-Profit-Qualitätsanbietern im Pflegebereich.

Die Bruttoanfangsrendite beträgt rd. 5%.

---

<sup>2</sup> Siehe Pressemitteilungen vom 17. August 2017 und 5. Juni 2018.



12. November 2019 – nach Schließung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ**

**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<sup>3</sup>.

<b>(in Millionen €)</b>		<b>Ausgeführte Investitionen</b>	<b>Pipeline <sup>1</sup></b>	<b>Summe</b>
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 und Villa Casimir	4	8	12
DE	Haus Steinbachhof und Seniorenhaus Wiederitzsch <sup>2</sup>	22	-	22
DE	Hartha und 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	Erweiterung von 9 Pflegeheimen	-	12	12
DE	BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
DE	Sonnenhaus Ramsloh, Johanniter-Haus Lüdenscheid und Quartier am Rathausmarkt	-	35	35
<b>Summe am 12. November 2019</b>		<b>164</b>	<b>164</b>	<b>328</b>

<sup>1</sup> Die Pipeline umfasst Entwicklungsprojekte und Akquisitionen mit aufschiebenden Bedingungen.

<sup>2</sup> Erfüllung von früher abgeschlossenen Vereinbarungen.

Andere Investitionsdossiers werden geprüft.

<sup>3</sup> Die Angaben in dieser Tabelle sind gerundet. Daher ist es möglich, dass die Summe bestimmter Angaben nicht der angegebenen Gesamtsumme entspricht.



12. November 2019 – nach Schließung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40 MEZ

### Über Aedifica

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 260 Standorten in Belgien, Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien mit einem Wert von mehr als 2,3 Milliarden € aufgebaut.

Die Gruppe hat Anfang November ein Übernahmeangebot für die Aktien des finnischen Gesundheitsimmobilieninvestors Hoivatilat gemacht, womit Aedifica in den nordeuropäischen Markt eintreten will.

Aedifica ist beim Euronext Brussels (2006) und beim Euronext Amsterdam (2019) unter den folgenden Codes notiert: AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Am 12. November 2019 betrug die Börsenkapitalisierung von Aedifica rd. 2,7 Milliarden €.

Aedifica ist Teil der EPRA und Stoxx Europe 600 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 unbekannt 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](http://www.aedifica.eu)

