

17. Dezember 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** »)

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

Erfüllung der Bedingungen zum Erwerb von zwei Pflegeheimen und einem zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland

- **Erfüllung der dritten Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe:
Errichtung von vier Pflegecampus in Deutschland**
 - **Gesamtinvestition: rd. 63 Millionen €**
 - **Gesamtkapazität: 375 Einheiten**
 - **Bruttoanfangsrendite: rd. mehr als 5%**
 - **Betreiber: EMVIA Living**

- **Erfüllung der Bedingungen zum Erwerb¹ 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 setzt die Erweiterung ihres deutschen Pflegeimmobilienportfolios mit der Erfüllung der dritten Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht-Gruppe weiter fort. Wir werden rd. 63 Mio. € in den Bau von vier Pflegecampus investieren, welche komplementäre Pflegefunktionen kombinieren. Die Standorte werden erwartungsgemäß Ende 2020 und im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt. Darüber hinaus wurde das Portfolio der Gruppe noch erweitert, indem die aufschiebenden Bedingungen für den Erwerb von zwei Pflegeheimen im Betrieb und einen noch zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland erfüllt wurden. Weitere Investitionen werden folgen.”*

¹ Siehe Pressemitteilung vom 12. November 2019.



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

**1. Erfüllung der dritten Phase der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe:
 Errichtung von vier Pflegecampus in Deutschland**

Am 17. Dezember 2019 hat Aedifica die Baugrundstücke erworben, auf denen vier der siebzehn Pflegecampus² errichtet werden, die in der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe³ angekündigt wurden.



Weyhe (Niedersachsen)

Beschreibung der Standorte

Die Pflegecampus befinden sich in zentraler Lage in **Bremen, Weyhe, Langwedel** und **Sehnde**. Sie richten sich an Senioren mit hohem Pflegebedarf (Pflegeheim), und die Pflegecampus in Weyhe und Langwedel werden auch Senioren, die selbständig wohnen und bei Bedarf Pflege- und andere Dienstleistungen beanspruchen möchten (Seniorenwohnungen), beherbergen. Außerdem wird der Standort in Bremen auch über einen Kindergarten verfügen. Die Standorte werden eine Gesamtkapazität von 375 Einheiten bieten. Die Pflegecampus werden erwartungsgemäß Ende 2020 und im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt. Die Bauarbeiten an den Standorten Bremen und Weyhe haben bereits begonnen, die Arbeiten in Langwedel und Sehnde starten in Kürze.

Ort	Bundesland	Baugrundstück (in Mio. €)	Entwicklung (in Mio. €)	Pflegeheim- einheiten	Senioren- wohnungen	Extra
Bremen	Bremen	1	15	75	-	Kindergarten
Weyhe	Niedersachsen	2	15	85	12	-
Langwedel	Niedersachsen	1	16	99	14	-
Sehnde	Niedersachsen	1	12	90	-	-
Summe		5	58	349	26	

² Von den siebzehn angekündigten Pflegecampus wurden bereits zwei Standorte übergeben (in Lübbecke und Schwerin). Fünf weitere Pflegecampus in Kaltenkirchen, Beverstedt, Espelkamp, Heiligenhafen und Wolfsburg befinden sich momentan im Bau.

³ Siehe Pressemitteilungen vom 17. August 2017 und 5. Juni 2018.



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



Sehnde (Zeichnung)

Beschreibung der Transaktion

Durch die Übernahme der Kontrolle der Immobiliengesellschaft Specht Gruppe Drei mbH hat Aedifica am 17. Dezember 2019 die Baugrundstücke von vier der in der Kooperationsvereinbarung mit der Specht Gruppe angekündigten siebzehn Pflegecampus erworben. 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 Kaufpreis⁴ für die Baugrundstücke beträgt ca. 5 Millionen €. Aedifica plant rd. 58 Millionen € für die Bauarbeiten an den vier Standorten. Die Gesamtinvestition von Aedifica wird langfristig demnach rd. 63 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 5.800 Einheiten an 50 Standorten und beschäftigt mehr als 3.200 Mitarbeiter. EMVIA LIVING ist bereits Betreiber von mehrere 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 mehr als 5% betragen.

⁴ Der vereinbarte Kaufpreis entspricht den Vorschriften von Artikel 49 § 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2014 bezüglich der Reglementierten Immobiliengesellschaften.



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

2. Erfüllung der Bedingungen zum Erwerb von zwei betriebenen Pflegeheimen und einem zu errichtenden Pflegestandort in Deutschland



Quartier am Rathausmarkt – Bremervörde



Johanniter-Haus Lüdenscheid – Lüdenscheid



Sonnenhaus Ramsloh – Ramsloh

Name	Bundesland	Baujahr	Kapazität (Einheiten)	Betreiber
Sonnenhaus Ramsloh	Niedersachsen	2006	80	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Nordrhein-Westfalen	2007	74	Die Johanniter
Quartier am Rathausmarkt	Niedersachsen	Q3 2021	80	Specht Gruppe
Summe			234	

Der bereits früher angekündigte Erwerb⁵ von zwei betriebenen Pflegeheimen sowie einem zu errichtenden Pflegestandort in den deutschen Bundesländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen wurde am 17. Dezember 2019 abgeschlossen, nachdem alle üblichen Bedingungen erfüllt wurden. Es handelt sich um das **Sonnenhaus Ramsloh** in Saterland-Ramsloh, das **Johanniter-Haus Lüdenscheid** in Lüdenscheid und das **Quartier am Rathausmarkt** in Bremervörde.

Der gesamte vereinbarte Kaufpreis 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). Die Bruttoanfangsrendite beträgt rd. 5%.

⁵ Siehe Pressemitteilung vom 12. November 2019.



17. Dezember 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 hat⁶.

(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
DE Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE Bremdael	7	-	7
NL Meldestraat	3	-	3
UK King's Manor ²	10	-	10
NL Villa Nova ²	3	-	3
NL Rumah Saya	10	-	10
NL Residentie La Tour und Villa Casimir	4	8	12
DE Haus Steinbachhof und Seniorenhaus Wiederitzsch ²	22	-	22
DE Hartha und Zur alten Linde ²	18	-	18
NL Vinea Domini	1	3	4
DE Seniorenquartier Schwerin ²	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	18	17	35
NL Villa Nuova	2	5	7
DE Specht Gruppe: Bremen, Weyhe, Langwedel, Sehnde ²	5	58	63
Summe am 17. Dezember 2019	189	209	398

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.



17. Dezember 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 270 Standorten in Belgien, Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien mit einem Wert von mehr als 2,4 Milliarden € aufgebaut.

Die Gruppe hat Anfang November 2019 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 16. Dezember 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

