

17 december 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')

Derde fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe: bouw van vier zorgcampussen in Duitsland

Voorwaarden vervuld voor de acquisitie van twee rustoorden en een te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland

- **Uitvoering van de derde fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe:
bouw van vier zorgcampussen in Duitsland**
 - **Totale investering: ca. 63 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: 375 eenheden**
 - **Initieel brutohuurrendement: meer dan 5%**
 - **Uitbater: EMVIA LIVING**

- **Voorwaarden vervuld voor de acquisitie¹ 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 breidt haar Duitse zorgvastgoedportefeuille verder uit met de uitvoering van de derde fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. We zullen ca. 63 miljoen € investeren in de bouw van vier zorgcampussen die complementaire zorgfuncties combineren. De sites zullen naar verwachting eind 2020 en in de loop van 2021 worden opgeleverd. Daarnaast werd de portefeuille van de Groep eveneens uitgebreid door de vervulling van de opschortende voorwaarden voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie en een nog te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland. Andere investeringen zullen nog volgen.”*

¹ Zie persbericht van 12 november 2019.



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

1. Derde fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe: bouw van vier zorgcampussen in Duitsland

Op 17 december 2019 heeft Aedifica de grondposities verworven waarop de volgende vier van de zeventien zorgcampussen², die werden aangekondigd in de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe³, zullen worden gebouwd.



Weyhe (Nedersaksen)

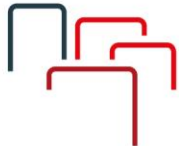
Beschrijving van de sites

De sites hebben een centrale ligging in **Bremen, Weyhe, Langwedel** en **Sehnde**. De zorgcampussen zijn gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ('Pflegeheim') en de campussen in Weyhe en Langwedel zullen ook plaats bieden aan senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen). Bovendien zal de zorgcampus in Bremen ook beschikken over een kinderdagverblijf. De sites zullen een totale capaciteit hebben van 375 eenheden. De zorgcampussen zullen naar verwachting eind 2020 en in de loop van 2021 worden opgeleverd. De bouwwerken aan de sites in Bremen en Weyhe zijn reeds begonnen, de werken in Langwedel en Sehnde starten binnenkort.

Locatie	Deelstaat	Grondpositie (in miljoen €)	Ontwikkeling (in miljoen €)	Rustoord- eenheden	Senioren- appartementen	Extra
Bremen	Bremen	1	15	75	-	Kinderdagverblijf
Weyhe	Nedersaksen	2	15	85	12	-
Langwedel	Nedersaksen	1	16	99	14	-
Sehnde	Nedersaksen	1	12	90	-	-
Totaal		5	58	349	26	

² Van de zeventien aangekondigde zorgcampussen werden reeds twee sites opgeleverd (in Lübbecke en Schwerin). Vijf andere zorgcampussen in Kaltenkirchen, Beverstedt, Espelkamp, Heiligenhafen en Wolfsburg zijn momenteel in aanbouw.

³ Zie persberichten van 17 augustus 2017 en 5 juni 2018.



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



Sehnde (Nedersaksen)

Beschrijving van de transactie

Door de overname van de controle van de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Drei GmbH heeft Aedifica op 17 december 2019 de grondposities verworven van de volgende vier van de zeventien zorgcampussen die werden aangekondigd in de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe. Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van Specht Gruppe die de bouw van de vier zorgcampussen zal realiseren aan een gegarandeerd budget.

De totale conventionele aanschaffingswaarde van de terreinen bedraagt ca. 5 miljoen €. Aedifica voorziet ca. 58 miljoen € voor de werken aan de vier sites. De totale investering⁴ van Aedifica zal op termijn dus ca. 63 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

Na oplevering van de bouwwerken zullen de zorgcampussen worden uitgebaat door de EMVIA LIVING-groep, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De groep exploiteert thans meer dan 5.800 eenheden in 50 sites en telt meer dan 3.200 medewerkers. EMVIA LIVING is al uitbater van verschillende Aedifica-sites en zal ook andere zorgcampussen die Aedifica met Specht Gruppe bouwt in exploitatie nemen.

De zorgcampussen zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud van de sites wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële brutohuurrendementen zullen na oplevering van de bouwwerken meer dan 5% bedragen.

⁴ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



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

2. Voorwaarden vervuld voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite in Duitsland



Quartier am Rathausmarkt – Bremervörde



Johanniter-Haus Lüdenscheid – Lüdenscheid



Sonnenhaus Ramsloh – Ramsloh

Naam	Deelstaat	Bouwjaar	Capaciteit (eenheden)	Uitbater
Sonnenhaus Ramsloh	Nedersaksen	2006	80	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Noordrijn-Westfalen	2007	74	Die Johanniter
Quartier am Rathausmarkt	Nedersaksen	Q3 2021	80	Specht Gruppe
Totaal			234	

De eerder aangekondigde acquisities⁵ van twee rustoorden in exploitatie en een te bouwen zorgvastgoedsite in de Duitse deelstaten Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen werden voltooid op 17 december 2019, nadat aan alle gebruikelijke voorwaarden werd voldaan. Het gaat om **Sonnenhaus Ramsloh** in Saterland-Ramsloh, **Johanniter-Haus Lüdenscheid** in Lüdenscheid en **Quartier am Rathausmarkt** in Bremervörde.

De totale conventionele aanschaffingswaarde 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). Het totale initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5%.

⁵ Zie persbericht van 12 november 2019.



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

3. 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 heeft⁶.

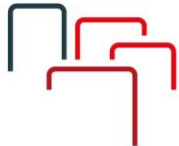
(in miljoen €)		Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
DE	SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL	Huize Eresloo ²	5	-	5
DE	Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
DE	Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE	Bremdael	7	-	7
NL	Meldestraat	3	-	3
UK	King's Manor ²	10	-	10
NL	Villa Nova ²	3	-	3
NL	Rumah Saya	10	-	10
NL	Residentie La Tour en Villa Casimir	4	8	12
DE	Haus Steinbachhof en Seniorenhaus Wiederitzsch ²	22	-	22
DE	Hartha en 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	Uitbreiding van 9 rustoorden	-	12	12
DE	BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
DE	Sonnenhaus Ramsloh, Johanniter-Haus Lüdenscheid en Quartier am Rathausmarkt	18	17	35
NL	Villa Nuova	2	5	7
DE	Specht Gruppe: Bremen, Weyhe, Langwedel, Sehnde ²	5	58	63
Totaal op 17 december 2019		189	209	398

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

⁶ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



17 december 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 270 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,4 miljard €.

De Groep heeft begin november 2019 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 16 december 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

