

18 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')

### **Acquisitie en renovatie van zeven rustoorden in Duitsland**

- **Overeenkomst voor de acquisitie en renovatie van zeven rustoorden in Duitsland**
  - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 64 miljoen €**
  - **Bijkomend investeringsbudget: ca. 28 miljoen €**
  - **Totale capaciteit: ca. 960 eenheden**
  - **Brutohuurrendement: meer dan 5%**
  - **Uitbater: Vitanas**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Aedifica is zeer verheugd om de Duitse zorgvastgoedportefeuille uit te breiden met zeven rustoorden die reeds in exploitatie zijn. We zullen ca. 92 miljoen € investeren in de acquisitie en renovatie van de zeven zorggebouwen, die plaats bieden aan ongeveer 960 senioren met hoge zorgbehoeften. Door de afronding van deze grote transactie, overschrijdt Aedifica's Duitse zorgvastgoedportefeuille de kaap van 500 miljoen €. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



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

Op 18 december 2019 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie en renovatie van zeven Duitse rustoorden in exploitatie.



*Am Tierpark – Ueckermünde*

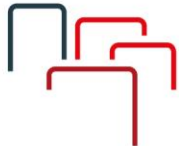


*Am Stadtpark – Berlijn*

### **Beschrijving van de sites**

Vier van de zeven rustoorden zijn gelegen in residentiële wijken van Berlijn (3.750.000 inwoners); drie andere rustoorden zijn gelegen in Plön (9.000 inwoners, Schleswig-Holstein), Wankendorf (3.000 inwoners, Schleswig-Holstein) en Ueckemünde (9.000 inwoners, Mecklenburg-Voor-Pommern). De sites bieden plaats aan 957 senioren met hoge zorgbehoeften. De gebouwen dateren van de jaren 70 (met uitzondering van één site uit 1994) en ondergingen reeds diverse renovaties. Als onderdeel van deze sale-and-rent-back-transactie, voorziet Aedifica in samenspraak met de exploitant in de loop van de komende jaren een grondige renovatie van deze gebouwen. Aedifica trekt daarvoor een budget van ca. 28 miljoen € uit. De uitbating van de sites zal worden verdergezet tijdens de renovatiewerken.

<b>Naam</b>	<b>Ligging</b>	<b>Bouwjaar</b>	<b>Capaciteit (eenheden)</b>
Am Stadtpark	Stindestrasse 31 – 12167 Berlijn	1970	135
Am Schäfersee	Stargardstrasse 14 – 13407 Berlijn	1969	187
Rosengarten	Preysingstrasse 40-46 – 12249 Berlijn	1969	165
Am Bäkepark	Bahnhofstrasse 29 – 12207 Berlijn	1969	90
Am Parnassturm	Rodomstorstrasse 103 – 24306 Plön	1975	84
Am Marktplatz	Theodor-Storm-Strasse 4 – 24601 Wankendorf	1976	79
Am Tierpark	Am Tierpark 6 – 17373 Ueckermünde	1994	217
<b>Totaal</b>			<b>957</b>



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



*Rosengarten – Berlijn*



*Am Parnassturm – Plön*

### **Beschrijving van de transactie**

Aedifica heeft vandaag vijf rustoorden (in Berlijn en Mecklenburg-Voor-Pommeren) verworven door de overname van de controle over twee Luxemburgse vastgoedvennootschappen.

Voor de twee gebouwen in Schleswig-Holstein werd vandaag voor de notaris een koopovereenkomst verleden, die nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen is. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende maanden vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van deze twee sites zal verwerven.

De totale conventionele aanschaffingswaarde van de zeven rustoorden bedraagt ca. 64 miljoen €. Aedifica voorziet ca. 28 miljoen € voor renovatiewerken. De totale investering<sup>1</sup> van Aedifica zal op termijn dus ca. 92 miljoen € bedragen.

### **Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten**

De rustoorden worden uitgbaat door de Vitanas-groep, een Duitse privéspeler met meer dan 50 jaar ervaring in de seniorenzorgsector. De groep exploiteert thans meer dan 5.700 bedden in 44 sites en telt ca. 4.700 medewerkers. Vitanas is al uitbater van vijf Aedifica-sites<sup>2</sup>.

Voor de zeven rustoorden werden nieuwe, niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten gesloten met een WAULT<sup>3</sup> van 23 jaar. De brutohuurrendementen bedragen meer dan 5%.

---

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

<sup>2</sup> Zie persbericht van 1 september 2016.

<sup>3</sup> Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.



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



*Am Schäfersee – Berlijn*



*Am Marktplatz – Wankendorf*

**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 heeft<sup>4</sup>.

<b>(in miljoen €)</b>		<b>Uitgevoerde investeringen</b>	<b>Pipeline <sup>1</sup></b>	<b>Totaal</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 en Villa Casimir	4	8	12
DE	Haus Steinbachhof en Seniorenhaus Wiederitzsch <sup>2</sup>	22	-	22
DE	Hartha en 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	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 <sup>2</sup>	5	58	63
DE	Vitanas-portefeuille	64	28	92
<b>Totaal op 18 december 2019</b>		<b>259</b>	<b>231</b>	<b>490</b>

<sup>1</sup> De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

<sup>2</sup> Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

<sup>4</sup> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



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



*Am Bäkepark – Berlijn*

**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 17 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](http://www.aedifica.eu)

