

## **PRESSEMITTEILUNG** **Reglementierte Information**

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

<p><b>Aedifica unterzeichnet die Kaufverträge für den Erwerb von zwei Pflegeheimen in Deutschland</b></p>
---

- **Zwei neuwertige Pflegeheime in Sachsen mit insgesamt 200 Betten**
- **Vereinbarter Kaufpreis der zwei Pflegeheime : zirka 13 Millionen €**
- **Bruttoanfangsrendite von zirka 7,5 %**
- **Betreiber vor Ort : Unternehmen der AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH**
- **Aedifica ist der erste belgische REIT der in Deutschland investiert**
- **Aedifica vervollständigt somit sein erstes deutsches Portfolio von insgesamt 3 neuwertigen Pflegeheimen<sup>1</sup>**

**Stefaan Gielens, CEO von Aedifica :** « *In deutsche Pflegeheime zu investieren, ist ein ausgesprochen logischer Schritt für Aedifica in ihrem Streben nach Diversifizierung in ihrem strategisch wichtigsten Bereich, den Seniorenheimen. Deutschland bietet zahlreiche Investitionsmöglichkeiten in diesem Bereich: es handelt sich um den größten europäischen Markt, mit einer höheren Vergreisungsquote als Belgien. Wachstum und Konsolidierung der Pflegeheimbetreiber sind noch in vollem Gange und, wie in allen westeuropäischen Ländern, wird der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen der Immobilieninfrastruktur für den Pflegesektor zweifellos weiter zunehmen. Zudem bietet Deutschland heute das stabilste Länderprofil in der Eurozone. Hiermit vervollständigen wir den Erwerb eines Portfolios von drei Pflegeheimen von ausgezeichneter Qualität, der in zwei Schritten vollzogen wurde. Der erste Schritt wurde bereits am 20. Juni 2013 bekannt gegeben.*»

---

<sup>1</sup> Die Pressemitteilung über den Erwerb eines dieser drei Pflegeheime wurde bereits am 20. Juni 2013 veröffentlicht.

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

Der Verwaltungsrat von Aedifica freut sich, die Unterzeichnung der Kaufverträge für den Erwerb von zwei Pflegeheimen in Deutschland am 12. September 2013 bekannt geben zu können. Die vor einem Notar in Frankfurt am Main unterzeichneten Verträge unterliegen den in Deutschland üblichen aufschiebenden Bedingungen, meist verwaltungstechnischer Natur, die im Laufe des zweiten Quartals des Geschäftsjahres 2013/2014 erfüllt werden sollen. Zum Zeitpunkt der Erfüllung der Bedingungen wird der Kaufpreis bezahlt, was den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Übertragung des Eigentums an den Immobilien zur Folge hat.

Die Operation wird mit Hilfe der Kreditlinien des REIT und der Übernahme der laufenden Finanzierungen (bei der Bank für Sozialwirtschaft AG) auf den erworbenen Immobilien finanziert.

### Die Immobilien :

Das « Seniorenzentrum AGO Dresden »<sup>2</sup> liegt in einem Wohnviertel der wunderschönen barocken Stadt Dresden, Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen, in unmittelbarer Nähe von Einzelhandel, öffentlichen Transportmöglichkeiten und einer Hauptachse des Viertels Löbtau. Das Seniorenwohnheim wurde in 2012 errichtet und zählt 116 Betten in 107 Zimmern.

Das « Seniorenzentrum AGO Kreischa »<sup>3</sup> liegt in der Gemeinde Kreischa in Sachsen, etwa 10Km von Dresden entfernt, in einer wunderschönen Umgebung. Das Seniorenwohnheim profitiert von einer ausgezeichneten Lage am Kurpark inmitten des Ortes Kreischa, in unmittelbarer Nähe von Einzelhandel, Rathaus und der Klinik 'Bavaria' (eine der grössten Rehakliniken des Landes). Das Seniorenheim wurde in 2011 errichtet und zählt 84 Betten in 77 Zimmern.

Die beiden Seniorenheime werden von Unternehmen der Gruppe AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen (« AGO ») betrieben. Bei den Verträgen mit den Betreibern handelt es sich um langfristige Mietverträge ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit, wobei mit Ausnahme von « Dach und Fach » alle Kosten zu Lasten des Betreibers gehen (« double net »). Die durchschnittliche Restlaufzeit der zwei Mietverträge beträgt ungefähr 23 Jahre. Dank der ausgezeichneten Qualität der Immobilien beträgt die Bruttoanfangsrendite (double net) ungefähr 7,5 % für einen vereinbarten Kaufpreis<sup>4</sup> von ungefähr 13 Millionen €.



*Dresden*



*Kreischa*

<sup>2</sup> Gelegen Wernerstraße 37 in 01159 Dresden (Deutschland).

<sup>3</sup> Gelegen Dresdner Straße 4-6 in 01731 Kreischa (Deutschland).

<sup>4</sup> Der vereinbarte Kaufpreis entspricht den Vorgaben von Artikel 31 §1<sup>er</sup> des Königlichen Erlasses vom 7. Dezember 2010 bezüglich der REIT (SICAFI).

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

### **Beschreibung des Betreibers :**

Die AGO Unternehmensgruppe<sup>5</sup> ist eine namhafte Betreibergesellschaft im Pflegesektor mit einem ausgezeichneten Ruf auf dem deutschen Markt. Die Gruppe betreibt ein Dutzend Einrichtungen. Der Gesellschaftssitz ist in Köln.

Aedifica freut sich auf die Zusammenarbeit mit einem namhaften deutschen Unternehmen im Bereich Pflege und Wohnen.

### **Das deutsche Portfolio :**

Nach Erfüllung der oben erwähnten aufschiebenden Bedingungen wird Aedifica sein erstes deutsches Portfolio vervollständigt haben, bestehend aus drei Seniorenheimen mit einer Gesamtkapazität von 280 Betten in Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Es handelt sich hierbei um jüngst errichtete, neuwertige Gebäude, die an ihrem jeweiligen Standort ausgezeichnet gelegen sind und angenehme Wohnräumlichkeiten bieten. Der vereinbarte Kaufpreis des Portfolios beträgt ungefähr 21 Millionen €.

Es handelt sich nicht nur um den ersten Erwerb von Aedifica im Ausland, seit seiner Gründung in 2005, sondern ebenfalls um den ersten Erwerb eines belgischen REIT in Deutschland.

Diese Investitionen in Deutschland entsprechen vollumfänglich der Strategie von Aedifica im Bereich der Seniorenheime. Sie erlauben die bessere Diversifizierung des Mieterrisikos und erweitern den Aktionsradius des REIT in einem Markt, der sich derzeit auf europäischer Ebene neu strukturiert. Diese erste Operation im Ausland ist ebenfalls eine Folge der Änderungen der belgischen Gesetzgebung, die kürzlich den europäischen Markt für auf Wohnimmobilien spezialisierte REIT geöffnet hat.<sup>6</sup>

Aus technischen Gründen wurden die Kaufverträge (unter den in Deutschland üblichen aufschiebenden Bedingungen, meist administrativer Natur) in zwei Schritten unterschrieben. Der erste am 20. Juni 2013 (bezüglich des Seniorenheims „Seniorenzentrum AGO Herkenrath“ in Bergisch Gladbach) und der zweite am 12. September 2013 (bezüglich der Seniorenheime „Seniorenzentrum AGO Dresden“ und „Seniorenzentrum AGO Kreischa“ in Sachsen). Die aufschiebenden Bedingungen bezüglich des Seniorenheims „Seniorenzentrum AGO Herkenrath“ wurden im Laufe des Monats Juli 2013 erfüllt. Der Kaufpreis wurde bezahlt, Eigentum, Nutzen und Lasten gingen automatisch zum 1. August 2013 über. Zur Erinnerung, dieses Seniorenheim liegt im Zentrum von Herkenrath, Stadtteil von Bergisch Gladbach in Nordrhein-Westfalen, 20 km von Köln entfernt (viertgrößte Stadt

---

<sup>5</sup> [www.ago-sozialeinrichtungen.de](http://www.ago-sozialeinrichtungen.de)

<sup>6</sup> Zur Erinnerung, das Programm-Gesetz vom 27. Dezember 2012 besagt, dass der Steuervorabzug auf Dividenden ab dem 1. Januar 2013 prinzipiell 25% beträgt. Aedifica genießt jedoch den Vorteil einer Reduzierung des Steuervorabzuges auf 15% in seiner Eigenschaft als REIT mit mindestens 60% seiner Direktinvestitionen in Immobilien, die in einem Mitgliedsland der EU gelegen sind und ausschließlich zu Wohnzwecken im Sinne von Artikel 171, 3<sup>o</sup>quater und 269, 3<sup>o</sup> des Steuergesetzbuches dienen. Die Bezeichnung Wohnimmobilie umfasst individuelle- und gemeinschaftliche Wohnungen wie Appartementshäuser und Pflegeheime. Der Prozentsatz von 60% wird ab dem 1. Januar 2015 auf 80% erhöht. Am 31. März 2013 belief sich der Prozentsatz bei Aedifica bereits auf 79%. Mit Blick auf die laufenden Entwicklungsprojekte sollte die Grenze von 80% schnell überschritten werden.

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

Deutschlands auf Grundlage der Einwohnerzahl), wurde 2010 errichtet und verfügt über 80 Betten in 80 Einzelzimmern.

### Der deutsche Markt :

Die Vergreisung der Bevölkerung und die Verbesserung der Lebenserwartung betreffen Deutschland und Belgien gleichermaßen, jedoch auf der Grundlage von sehr unterschiedlichen Bevölkerungszahlen. Deutschland zählt zirka 81 Millionen Einwohner, von denen ungefähr 16 Millionen älter als 65 Jahre (20%) - und ungefähr 8 Millionen älter als 75 Jahre (10 %) sind. Dagegen stehen jeweils ungefähr 11 Millionen Einwohner, davon 2 Millionen älter als 65 Jahre (18 %) und 1 Million älter als 75 Jahre (9 %) in Belgien. Durch die Generation der « Baby-Boomer », die in ungefähr zehn Jahren 60 Jahre alt sein werden, wird sich die Vergreisung der Bevölkerung noch verschärfen. In der Folge wird der Bedarf an Wohnraum, der den besonderen Bedürfnissen der Senioren entspricht, in den kommenden Jahrzehnten weiter ansteigen.

Heute gibt es in Deutschland ungefähr 800.000 Betten in mehr als 11.000 Pflegeheimen. Diese werden wie folgt betrieben:

- Kirchliche- und freigemeinnützige Betreiber (ca. 55 %),
- Private Betreiber (ca. 40 %) oder
- Öffentliche Betreiber (ca. 5 %).

Der Markt ist stark zersplittert. Der Marktanteil der fünf größten Betreiber wird auf 8 % geschätzt.

Gemäß Marktstudien sollte sich die Aufnahmekapazität der Pflegeheime bis 2030 um zirka 380.000 Einheiten erhöhen. Die Vergreisung der Bevölkerung bietet daher ein erhebliches Wachstums- und Konsolidierungspotential im Bereich der Seniorenheime in Deutschland.

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

### Die Situation nach den oben angekündigten Transaktionen :

Nach Erfüllung der oben erwähnten aufschiebenden Bedingungen beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Portfolios der bewirtschafteten Investitionsimmobilien von Aedifica auf ungefähr 672 Millionen € (oder 685 Millionen € für das Gesamtportfolio von Aedifica, inklusive der Projektentwicklungen)<sup>7</sup>.

Das Portfolio der vermietbaren Immobilien von Aedifica setzt sich dann aus 133 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 343.000 m<sup>2</sup> zusammen, bestehend hauptsächlich aus:

- 43 Pflegeheimen mit insgesamt 4.228 Betten, 2 Immobilien mit 61 Appartements als 'Betreutes Wohnen' und 1 Immobilie für die dauerhafte Beherbergung von Personen mit geistiger Behinderung ; und
- 838 Appartements, davon :
  - 543 unmöbliert ;
  - 295 möbliert ; und
- 6 Hotels mit insgesamt 521 Zimmern.

Die Aufteilung des Portfolios nach Aktivitäten ergibt folgendes Bild (aufgeteilt nach beizulegendem Zeitwert):

- 60 % Seniorenheime ;
- 29 % Appartement- oder gemischte Immobilien davon :
  - 20 % unmöblierte Appartementshäuser; und
  - 9 % möblierte Appartementshäuser;
- 11% Hotels und andere Immobilien.

Die geographische Aufteilung stellt sich wie folgt dar (aufgeteilt nach beizulegendem Zeitwert):

- 97 % in Belgien davon :
  - o 42 % in Brüssel,
  - o 39 % in Flandern und
  - o 16 % in der Wallonien.
- 3 % in Deutschland.

Weitere Investitionsmöglichkeiten werden gegenwärtig geprüft.

\*\*\*\*\*

Die deutschsprachige Version der Pressemitteilung ist eine freie Übersetzung des französischsprachigen Textes und wurde ausschließlich informationshalber erstellt. Falls der deutsche und der französische Text nicht übereinstimmen, gilt der Inhalt des französischsprachigen Textes.

---

<sup>7</sup> Auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwertes der Investitionsimmobilien zum 30. Juni 2013, des vereinbarten Kaufpreises der in der Pressemitteilung vom 29. August 2013 genannten Immobilien sowie des vereinbarten Kaufpreises der hier oben genannten Immobilien.

12. September 2013 - nach Schliessung der Märkte  
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

**Aedifica ist eine börsennotierte belgische Gesellschaft, welche in Wohnimmobilien investiert. Sie entwickelt Ihr Immobilienportfolio von mehr als 650 Millionen € auf Basis der folgenden Investitionsstrategie:**

- Wohnimmobilien in den wichtigsten belgischen Städten ;
- Seniorenheime in Belgien und Deutschland.

**Aedifica ist ein REIT (« sicafi/vastgoedbevak »), der im fortlaufenden Handel der NYSE Euronext Brussels notiert ist (AED; Bloomberg (AED :BB); Reuters (AOO.BR)).**

**Am 30. Juni 2013 betrug die Börsenkapitalisierung von Aedifica 470 Millionen €**

**Aedifica ist Teil des EPRA Indexes.**

### Informationen 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 Unsicherheiten in operationellen-, wirtschaftlichen- und konkurrenzziellen Bereichen unterworfen sein können. Viele dieser Risiken liegen außerhalb der Kontrolle von Aedifica. Falls sich bestimmte Risiken oder Unwägbarkeiten verwirklichen oder sich getroffene Annahmen 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

**Stefaan Gielens**  
CEO  
Direct tel: 32 2 626 07 72  
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Jean Kotarakos**  
CFO  
Direct tel: 32 2 626 07 73  
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Charles-Antoine van Aelst**  
Investment Manager  
Direct tel: 32 2 626 07 74  
Mobile phone: 32 479 59 24 84  
ca.vanaelst@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Martina Carlsson**  
Control & Communication Manager  
Direct tel: 32 2 627 08 93  
Mobile phone: 32 478 67 86 76  
Fax: 32 2 626 07 71  
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

