

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

AEDIFICA

Aktiengesellschaft

Öffentliche beaufsichtigte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht

Gesellschaftssitz : Avenue Louise 331-333, 1050 Brüssel

Unternehmensnummer : 0877.248.501 (RPM Brüssel)

(die « Gesellschaft »)

Erwerb von drei Seniorenresidenzen in Deutschland

- **Erwerb von drei Seniorenresidenzen in Bremerhaven (Bremen) und Cuxhaven (Niedersachsen, Deutschland), mit einer Gesamtkapazität von 186 Einheiten**
 - **Vereinbarter Kaufpreis: rd. 27,5 Millionen €**
 - **Anfangsrendite: rd. 5 %**
 - **Betreiber: Ambulanter Pflegedienst Weser**

Stefaan Gielens, CEO von Aedifica: „Aedifica freut sich die Ausweitung seines Portfolios von Gesundheitsimmobilien in Deutschland mit dem Erwerb von drei betriebenen Seniorenresidenzen fortzusetzen. Obwohl der Schwerpunkt vor allem auf selbständiges Wohnen für Senioren liegt, bieten die Häuser auch andere Wohnformen und Dienstleistungen für Senioren, wie Wohnen und Betreuung für pflegebedürftige Senioren, Tagespflege und Pflege zu Hause. Weitere Investitionen folgen.“



PRESSEMITTEILUNG

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

Aedifica freut sich, den Erwerb von drei Seniorenresidenzen in Deutschland bekannt geben zu können.



Bremerhaven I

Beschreibung der Immobilien

Die Immobilien **Bremerhaven I**¹, **Bremerhaven II**² und **Cuxhaven**³ liegen in einer ausgezeichneten Lage im Zentrum von Bremerhaven (110.000 Einwohner, Bremen) und Cuxhaven (50.000 Einwohner, Niedersachsen). Erbaut jeweils 2016, 2003 und 2010, umfassen sie Wohneinheiten für Senioren die selbständig wohnen wollen und die Pflegedienstleistungen auf Wunsch in Anspruch nehmen (betreutes Wohnen), Wohneinheiten für Senioren die eine ständige Betreuung benötigen (Pflege-Wohngemeinschaft), eine Tagespflege und Büros für die Organisation der Pflege zu Hause.

Name	Lage	Betreutes Wohnen (Einheiten)	Pflege- Wohngemeinschaft (Einheiten)	Tagespflege (Einheiten)	Total (Einheiten)
Bremerhaven I	Bremerhaven	78	7	25	110
Bremerhaven II	Bremerhaven	42	-	-	42
Cuxhaven	Cuxhaven	9	-	25	34
Total		129	7	50	186

Die Immobilie Bremerhaven I umfasst ebenfalls ein Erdgeschoss mit einer Geschäftsfläche von rd. 900 m².

¹ Gelegen Grashoffstraße 1 in 27570 Bremerhaven (Deutschland).

² Gelegen Grashoffstraße 36 in 27570 Bremerhaven (Deutschland).

³ Gelegen Segelckestraße 28 in 27472 Cuxhaven (Deutschland).



PRESSEMITTEILUNG

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40



Bremerhaven II

Beschreibung der Transaktion und der Mietverträge

Am 8. Dezember 2017 hat Aedifica Invest SA die Kontrolle über die deutsche Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilien ist, erworben. Der vereinbarte Gesamtkaufpreis⁴ der Immobilien beläuft sich auf rd. 27,5 Millionen €.

Die Immobilien werden auf Grundlage von langfristigen, unkündbaren Dach-und-Fach-Mietverträgen mit einer Laufzeit von 20 Jahren vermietet. Bremerhaven I kommt in den Genuss einer zeitlich begrenzten „triple net“ Garantie, welche den Unterhalt des Gebäudes umfasst. Die Anfangsrenditen betragen rd. 5%.

Die Operation wurde mit Kreditlinien von Aedifica finanziert.

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



PRESSEMITTEILUNG

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40



Cuxhaven

Beschreibung des Betreibers

Die Immobilien sind vollständig an Ambulanter Pflegedienst Weser (Teil der Specht Gruppe) vermietet, welcher diese auch hauptsächlich betreibt. Die Geschäftsfläche im Erdgeschoss in Bremerhaven I dagegen wird vom Betreiber an die Marke Rossmann untervermietet (eine Drogeriekette mit rd. 3.600 Geschäften).

Ambulanter Pflegedienst Weser ist ein privater deutscher Betreiber im Bereich der Seniorenpflege zu Hause und ambulant, in mehreren Städten in Norddeutschland.

Die Specht Gruppe verfügt über beinahe 30 Jahre Erfahrung in der der Entwicklung, dem Bau und dem Betrieb von Pflegeimmobilien für Senioren. Seit 1988 realisierte die Gruppe über 100 Gesundheitsimmobilien in fast allen Bundesländern. Daneben betreibt die Specht Gruppe ein Rehabilitationszentrum in Bremen, einen der größten, privaten ambulanten Pflegedienste an vier Standorten in Norddeutschland und vier Tagespflege und führt den Betrieb und die Verwaltung von mehr als 500 Seniorenwohnungen. Der Gründer und geschäftsführende Gesellschafter des Unternehmens, Herr Rolf Specht, wurde 2010 zum Unternehmer des Jahres im Land Bremen ausgezeichnet.

Aedifica hat in der Vergangenheit bereits mit der Specht Gruppe zusammengearbeitet, und zwar beim Erwerb eines Portfolios von acht Seniorenresidenzen⁵ und bei der Vereinbarung zur Zusammenarbeit für den Bau von siebzehn Seniorenresidenzen in Deutschland⁶.

⁵ Siehe Pressemitteilung vom 3. November 2014.

⁶ Siehe Pressemitteilung vom 17. August 2017. Die drei Immobilien der heutigen Pressemitteilung sind nicht Teil der noch zu bauenden siebzehn Immobilien die in der Pressemitteilung vom 17. August 2017 angekündigt wurden.



PRESSEMITTEILUNG

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

Realisierte Investitionen seit der Kapitalerhöhung vom März 2017

Somit realisiert Aedifica eine weitere wichtige Investition im Bereich der Seniorenheime nach der Kapitalerhöhung über 219 Millionen €⁷ die erfolgreich am 28. März 2017 abgeschlossen wurde. Die Investitionen die seit dem erfolgt sind, werden in unten stehender Tabelle zusammengefasst⁸ :

(in Millionen €)		Investitionsimmobilien in Betrieb		Entwicklungsprojekte	Total
		abgeschlossen	Unter aufschiebenden Bedingungen		
Martha Flora Hilversum	Niederlande	2	-	6	8
Villa Walgaerde ¹	Niederlande	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	Belgien	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Niederlande	7	-	-	7
Huize Dennehof	Niederlande	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	Belgien	4	-	-	4
Op Haanven ¹	Belgien	2	-	-	2
LTS	Niederlande	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Niederlande	2	-	4	6
Résidence Blaret	Belgien	21	-	-	21
Oeverlanden	Niederlande	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Deutschland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Deutschland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Niederlande	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Niederlande	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Deutschland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Niederlande	8	-	-	8
Villa Temporis (phase II) ¹	Belgien	2	-	-	2
Molenenk ¹	Niederlande	11	-	-	11
De Duinpieper ¹	Belgien	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Deutschland	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Niederlande	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Niederlande	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Niederlande	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Niederlande	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (Portfolio)	Deutschland	28	-	-	28
Total am 8. Dezember 2017		159	0	287	445

¹ Verwirklichungen vorhergehender Vereinbarungen.

Andere Investitionen werden derzeit geprüft.

⁷ Siehe Pressemitteilung vom 28. März 2017

⁸ Die Informationen in der Tabelle wurden gerundet. Daher stimmt die Summe verschiedener Angaben nicht mit dem angegebenen Gesamtergebnis überein.



8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

Die Situation nach der oben beschriebenen Transaktion

Nach den Transaktionen die seit dem 1. Oktober 2017 realisiert wurden, beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Portfolios der bewirtschafteten Investitionsimmobilien inklusive der zum Verkauf bestimmten Aktiva von Aedifica auf ungefähr 1.618 Millionen € (oder rd. 1.634 Millionen € für die Investitionsimmobilien inklusive der zum Verkauf bestimmten Aktiva)⁹.

Zum 8. Dezember 2017 besteht das Portfolio der bewirtschafteten Investitionsimmobilien inklusive der zum Verkauf bestimmten Aktiva von Aedifica aus 203 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 837.000 m², bestehend hauptsächlich aus:

- 123 Seniorenheimen mit einer Gesamtkapazität von rd. 11.000 Einheiten
- 768 Apartments
- und 6 Hotels mit insgesamt 544 Zimmern.

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

- 83 % Seniorenheime
- 12 % Appartements
- 5% Hotels oder andere Immobilien.

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

- 73 % in Belgien wovon:
 - 44 % in Flandern,
 - 19 % in Brüssel und
 - 10 % in der Wallonie.
- 16 % in Deutschland
- 11 % in den Niederlanden.

Das deutsche Portfolio

Nach Verwirklichung des Ankaufs der Seniorenresidenz an den Kienfichten (angekündigt am 11. September 2017 und abgeschlossen am 30. November 2017) und des Erwerbs der oben genannten Immobilien, umfasst das deutsche Portfolio von Aedifica 27 Seniorenresidenzen mit einer Gesamtkapazität von rd. 2.650 Einheiten in den Bundesländern Bayern, Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Thüringen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein. Der Gesamtwert des Portfolios beträgt rd. 253 Millionen €.

Nach Abschluss der am 17. August 2017 angekündigten Projektentwicklungen umfasst das deutsche Portfolio von Aedifica 44 Seniorenresidenzen mit einer Gesamtkapazität von rd. 4.150 Einheiten und einem Gesamtwert von rd. 453 Millionen €.

⁹ Auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes der Investitionsimmobilien (inklusive der der zum Verkauf bestimmten Aktiva) zum 30. September 2017, des vereinbarten Kaufpreises der Immobilie die in der Pressemitteilung vom 8. November 2017 (Martha Flora Bosch en Duin) erwähnt wurde, des vereinbarten Kaufpreises der Immobilie Seniorenresidenz an den Kienfichten (siehe Pressemitteilung vom 11. September 2017), deren Aufhebung der aufschiebenden Bedingungen am 30. November 2017 erfolgt ist, des Verkaufes eines Grundstücks in Brüssel im Dezember 2017 und des vereinbarten Kaufpreises der hier oben erwähnten Immobilien.



PRESSEMITTEILUNG

8. Dezember 2017 – nach Schliessung der Märkte
Unter Verschluss bis 17 Uhr 40

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.

Aedifica ist eine öffentliche beaufsichtigte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht, welche in Immobilien im Gesundheitssektor investiert, insbesondere in Wohnimmobilien für Senioren. Sie entwickelt Ihr Immobilienportfolio von mehr als 1,6 Milliarden Euro in Belgien, Deutschland und den Niederlanden.

Aedifica ist seit 2006 im fortlaufenden Handel der NYSE Euronext Brussels notiert unter den folgenden Identifikationsziffern: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

Am 30. November 2017 betrug die Börsenkapitalisierung von Aedifica 1,4 Milliarden €.

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 unbekannt Risiken beinhalten und daher großen Unsicherheiten in operativen-, wirtschaftlichen- und wettbewerblichen 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 mrics
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Charles-Antoine van Aelst
Chief Investment Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 74 - Fax: +32 2 626 07 71
ca.vanaelst@aedifica.be
www.aedifica.be

Aline Etienne
Head of Investment Germany

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 10 64 - Fax: +32 2 626 07 71
aline.etienne@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

