

4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

## **AEDIFICA**

Naamloze vennootschap  
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (7<sup>de</sup> verdieping), 1040 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de “Vennootschap”)

### **Overeenkomst voor de acquisitie van 4 sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland**

- **Overeenkomst voor de acquisitie van vier sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland**
  - **Conventionele aanschaffingswaarde: ca. 39 miljoen €**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6,0%**
  - **Totale capaciteit: 465 eenheden**
  - **Uitbater: Azurit**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Aedifica is zeer verheugd om de groei van haar Duitse zorvastgoedportefeuille verder te zetten met de acquisitie van vier sites die in exploitatie zijn en één site in aanbouw die begin 2020 zal worden opgeleverd. Deze transactie luidt bovendien de samenwerking in met een nieuwe exploitant. Andere investeringen zullen nog volgen.”*



4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

Aedifica meldt het sluiten van een overeenkomst voor de acquisitie van vier sites in exploitatie en de bouw van een nieuw rustoord in Duitsland.



*Seniorenzentrum Haus Cordula I – Rothenberg*

### **Beschrijving van de sites**

De vier sites in exploitatie zijn hoofdzakelijk bestemd voor senioren met hoge zorgbehoeften. De gebouwen werden op verschillende tijdstippen opgericht, maar ondergingen alle reeds diverse renovatiewerken, laatst nog in 2018.

**Seniorenzentrum Sonneberg**<sup>1</sup> heeft een uitstekende ligging in het centrum van Sonneberg (24.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het rustoord heeft een capaciteit van 101 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften.

**Seniorenzentrum Haus Cordula I**<sup>2</sup> en **II**<sup>3</sup> zijn gelegen in Rothenberg, een deelgemeente van Oberzent (10.000 inwoners, deelstaat Hessen). De rustoorden hebben respectievelijk een capaciteit van 75 en 39 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften.

**Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum**<sup>4</sup> is gelegen in Dornum (5.000 inwoners, deelstaat Nedersaksen), vlakbij de Noordzee. De site heeft een totale capaciteit van 106 eenheden, waarvan 56 eenheden bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften, en waarvan 50 eenheden bestemd zijn voor personen met psychische problemen.

---

<sup>1</sup> Gelegen Cuno-Hoffmeister-Strasse 4 te 96515 Sonneberg (Duitsland).

<sup>2</sup> Gelegen Waldstrasse 30 te 64760 Oberzent (Duitsland).

<sup>3</sup> Gelegen Odenwälder Landstrasse 48 te 64760 Oberzent (Duitsland).

<sup>4</sup> Gelegen Lütje Loog 1 te 26553 Dornum (Duitsland).



## PERSBERICHT

4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**



*Seniorenzentrum Weimar (tekening) – Weimar*

Het te bouwen rustoord **Seniorenzentrum Weimar**<sup>5</sup> zal in de nabijheid van het centrum van Weimar gelegen zijn (65.000 inwoners, deelstaat Thüringen). Het gebouw zal naar verwachting begin 2020 worden voltooid en zal een capaciteit hebben van 144 eenheden voor senioren met hoge zorgbehoeften.

Naam	Ligging	Deelstaat	Capaciteit (eenheden)
<b>Azurit Seniorenzentrum Sonneberg</b>	Sonneberg	Thüringen	101
<b>Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula I</b>	Rothenberg	Hessen	75
<b>Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula II</b>	Rothenberg	Hessen	39
<b>Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum</b>	Dornum	Nedersaksen	106
<b>Azurit Seniorenzentrum Weimar</b>	Weimar	Thüringen	144
<b>Totaal</b>			<b>465</b>

<sup>5</sup> Gelegen Ettersburger Strasse 79 te 99427 Weimar (Duitsland).



4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **Beschrijving van de transactie**

De overeenkomst inzake de acquisitie van de vier sites in exploitatie door Aedifica NV is vandaag voor notaris verleden en is nog aan in Duitsland gebruikelijke, voornamelijk administratieve, voorwaarden onderworpen. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende weken vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde<sup>6</sup> van deze vier sites bedraagt ca. 23 miljoen €.

De overeenkomst inzake de acquisitie van het te bouwen rustoord is eveneens onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden. Die voorwaarden zullen in principe worden vervuld na oplevering van de bouwwerken (naar verwachting begin 2020), waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom en het genot van het rustoord zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde zal ca. 16 miljoen € bedragen.

De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen.

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

De vijf sites worden uitgebaat door entiteiten van de Azurit-groep, een Duitse privéspeler met meer dan twintig jaar ervaring in de seniorenzorgsector. De groep exploiteert thans meer dan 8.800 bedden in 75 sites en stelt meer dan 6.000 medewerkers tewerk in verschillende Duitse deelstaten. Daarnaast biedt de groep ook thuiszorg aan.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector.

De huurovereenkomsten die gesloten werden voor de vier sites in exploitatie zijn niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomsten van 20 jaar. De initiële brutohuurrendementen bedragen ca. 6,0%.

De huurovereenkomst die gesloten werd voor het te bouwen rustoord is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 6,0% bedragen.

---

<sup>6</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



## PERSBERICHT

4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

### Investerings sinds de kapitaalverhoging van maart 2017

Aedifica realiseert aldus een nieuwe zorgvastgoedinvestering na de kapitaalverhoging van 219 miljoen €<sup>7</sup>, die met succes is afgerond op 28 maart 2017. De geüpdatete lijst van de recente investeringen is nu als volgt<sup>8</sup>:

(in miljoen €)		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Vastgoedbeleggingen nog op te leveren	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Martha Flora Hilversum	Nederland	8	-	-	8
Villa Walgaerde <sup>1</sup>	Nederland	4	-	-	4
La Ferme Blanche <sup>1</sup>	België	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Nederland	7	-	-	7
Huize Dennehof	Nederland	1	-	-	1
Prinsenhof <sup>1</sup>	België	4	-	-	4
Op Haanven <sup>1</sup>	België	2	-	-	2
LTS	Nederland	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Nederland	6	-	-	6
Residentie Blaret	België	21	-	-	21
Oeverlanden	Nederland	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Duitsland	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Duitsland	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Nederland	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Nederland	-	-	40	40
Specht Gruppe (rustoorden)	Duitsland	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Nederland	8	-	-	8
Villa Temporis (fase II) <sup>1</sup>	België	2	-	-	2
Molenenk <sup>1</sup>	Nederland	11	-	-	11
De Duinpieper <sup>1</sup>	België	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Duitsland	6	-	-	6
Martha Flora Den Haag	Nederland	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Nederland	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam <sup>1</sup>	Nederland	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Nederland	2	-	5	7
Ambulanter Pflegedienst Weser (portefeuille)	Duitsland	28	-	-	28
De Merenhoef	Nederland	2	-	7	9
Huize Roosdael	Nederland	1	-	5	6
Leusden	Nederland	1	-	3	4
Martha Flora Hoorn	Nederland	1	-	-	1
advita Haus Zur Alten Berufsschule	Duitsland	9	-	-	9
September Nijverdal	Nederland	1	-	3	4
Huize Hoog Waardijn	Nederland	1	-	5	6
Huize Eresloo	Nederland	1	-	5	6
Park Residenz	Duitsland	-	11	-	11
Pflegeteam Odenwald	Duitsland	-	3	-	3
Azurit (portefeuille)	Duitsland	-	39	-	39
<b>Totaal op 4 juni 2018</b>		<b>187</b>	<b>53</b>	<b>304</b>	<b>544</b>

<sup>1</sup> Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

<sup>7</sup> Zie persbericht van 28 maart 2017.

<sup>8</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.



## PERSBERICHT

4 juni 2018 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

**Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van ca. 1,7 miljard € opgebouwd in België, in Duitsland en in Nederland.**

**Aedifica is sinds 2006 op de continumarkt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).**

**De marktkapitalisatie bedroeg 1,5 miljard € op 31 mei 2018.**

**Aedifica is opgenomen in de EPRA-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

**Stefaan Gielens** mrics  
*Chief Executive Officer*

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7<sup>th</sup> floor)  
B-1040 Brussels – Belgium  
T +32 2 626 07 72  
stefaan.gielens@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

**Charles-Antoine Van Aelst**  
*Chief Investment Officer*

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7<sup>th</sup> floor)  
B-1040 Brussels – Belgium  
T +32 2 626 07 74  
c-a.vanaelst@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

**Martina Carlsson**  
*Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning*

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7<sup>th</sup> floor)  
B-1040 Brussels – Belgium  
T +32 2 627 08 93  
martina.carlsson@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

**Aline Etienne**  
*Leiter Investment Deutschland*

Rue Belliard 40 / Belliardstraat 40 (7<sup>th</sup> floor)  
B-1040 Brussels – Belgium  
T +32 2 627 10 64  
aline.etienne@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

