

21 augustus 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, Franstalige afdeling)  
(de “Vennootschap”)

### **Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite en oplevering van een zorgcampus in Duitsland**

- **Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen (Saksen)**
  - **Contractuele aanschaffingswaarde: ca. 7 miljoen €**
  - **Capaciteit: 73 eenheden**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5,5%**
  - **Uitbater: Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH**
  
- **Oplevering van een zorgcampus in Schwerin (Mecklenburg-Voor-Pommeren)**
  - **Totale investering: ca. 12 miljoen €**
  - **Capaciteit: 87 eenheden**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5,5%**
  - **Uitbater: EMVIA Living**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** “Aedifica breidt zijn Duitse zorgvastgoedportefeuille uit met twee nieuwe zorggebouwen, goed voor een totale investering van ca. 19 miljoen €. We hebben een nieuwe zorgvastgoedsite gekocht die na oplevering van de bouwwerken in de loop van 2021 aan onze portefeuille zal worden toegevoegd. Daarnaast werd de tweede zorgcampus uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe opgeleverd. Andere investeringen zullen nog volgen.”



21 augustus 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## **1. Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen**

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen.



*Seniorenhaus Lessingstrasse (tekening) – Wurzen*

### **Beschrijving van de site**

**Seniorenhaus Lessingstrasse**<sup>1</sup> zal gebouwd worden in het centrum van Wurzen (16.000 inwoners, deelstaat Saksen), op ca. 30 km van Leipzig. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting eind 2020 afgerond worden. Na oplevering van de werken zal de site een capaciteit hebben van 73 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Bovendien biedt deze site nog de mogelijkheid tot verdere uitbreiding.

### **Beschrijving van de transactie**

De overeenkomst voor de acquisitie van dit rustoord door Aedifica NV is op 21 augustus 2019 voor de notaris verleden. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan Aedifica's portefeuille worden toegevoegd in de loop van het derde kwartaal van 2021. Op dat moment zal Aedifica de koopprijs betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde<sup>2</sup> bedraagt ca. 7 miljoen €.

### **Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst**

De site zal worden uitgebaat door Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH, een lokale privéspeler met een ruime ervaring in de seniorenzorgsector. De uitbater exploiteert thans reeds twee rustoorden en meer dan 200 seniorenappartementen in de omgeving van Leipzig, en biedt daarnaast ook thuiszorgdiensten aan. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector.

Voor deze site werd een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 25 jaar gesloten. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.

<sup>1</sup> Gelegen Lessingstrasse 27 te 04808 Wurzen (Duitsland).

<sup>2</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



21 augustus 2019 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## 2. Oplevering van een zorgcampus in Schwerin



*Seniorenquartier Schwerin – Schwerin*

Op 15 augustus 2019 vond de oplevering plaats van zorgcampus **Seniorenquartier Schwerin** in Schwerin (96.000 inwoners, deelstaat Mecklenburg-Voor-Pommeren), de tweede oplevering die voortvloeit uit het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. Deze woonzorglocatie voor senioren met hoge zorgbehoeften heeft een capaciteit van 87 eenheden en wordt uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 12 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 11 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd, is een niet-opzegbare double net langetermijnovereenkomst van 30 jaar. Het onderhoud van de site wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.



21 augustus 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 heeft<sup>3</sup>.

(in miljoen €)	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
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
<b>Totaal op 21 augustus 2019</b>	<b>117</b>	<b>84</b>	<b>201</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>3</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

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

**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 250 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,3 miljard €.**

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

**De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,5 miljard € op 21 augustus 2019.**

**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**

#### **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)

