

16 december 2020 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## **AEDIFICA**

Naamloze Vennootschap  
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de 'Vennootschap')

### **4<sup>de</sup> fase van de 1<sup>ste</sup> raamovereenkomst met Specht Gruppe: bouw van 4 zorgcampussen in Duitsland**

- **Uitvoering van de vierde fase van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe:  
bouw van vier zorgcampussen in Duitsland**
  - **Totale investering: ca. 70 miljoen €**
  - **Totale capaciteit: 491 eenheden**
  - **Initieel brutohuurrendement: meer dan 5%**
  - **Uitbater: EMVIA LIVING & andere ervaren exploitanten**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“We zijn verheugd om de uitvoering van de vierde en laatste fase van Aedifica’s eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe aan te kondigen. Sinds de ondertekening van de eerste overeenkomst in 2017 zijn er 4 gloednieuwe zorgcampussen opgeleverd en tegen eind 2022 zullen er nog eens 12 campussen worden opgeleverd. In deze vierde fase zal Aedifica ca. €70 miljoen investeren in de ontwikkeling van 4 campussen op toplocaties die samen plaats zullen bieden aan 491 bewoners en complementaire zorgfuncties combineren. We kijken ernaar uit om deze vruchtbare samenwerking met de Specht Gruppe verder te zetten met de tweede raamovereenkomst voor de bouw van 10 bijkomende zorgcampussen, die we afgelopen september hebben aangekondigd.”*

**Heinz Beekmann, Country Manager van Aedifica Duitsland, voegt daaraan toe:** *“Met deze transactie sluiten Aedifica en Specht Gruppe het laatste deel af van de succesvolle samenwerking voor de ontwikkeling van 16 futureproof zorgcampussen. Door de wederzijdse positieve ervaringen binnen dit samenwerkingsverband, dat werd aangevuld met EMVIA als uitstekende zorgverlener, besloten Aedifica en Specht Gruppe afgelopen september om hun samenwerking verder te zetten en nog eens 10 zorgcampussen te ontwikkelen. Nu de huidige transactie is afgerond, kunnen we ons nog meer focussen op deze nieuwe ontwikkelingsprojecten die het Duitse zorgstelsel van veelgevraagde woonzorgcentrumbedden zal voorzien.”*



16 december 2020 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

Op 16 december 2020 heeft Aedifica de grondposities verworven waarop de volgende vier zorgcampussen van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe<sup>1</sup> zullen worden gebouwd.



Project in Cuxhaven (Nedersaksen)

### **Beschrijving van de sites**

De zorgcampussen hebben een goede ligging in residentiële wijken in **Cuxhaven**, **Gera**, **Gummersbach** en **Schwerin**. Alle campussen zijn gericht op ouderen met hoge zorgbehoeften ('Pflegeheim') en de campussen in Gera en Gummersbach zullen ook plaats bieden aan ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen/'Betreutes Wohnen'). Bovendien zal de zorgcampus in Gummersbach ook beschikken over een dagzorgcentrum voor ouderen. De gebouwen zullen een totale capaciteit hebben van 491 eenheden. Alle ontwikkelingsprojecten zullen naar verwachting tegen eind 2022 opgeleverd zijn. De bouwwerken aan de zorgcampussen in Cuxhaven zijn reeds begonnen, de werken in Gera, Gummersbach en Schwerin starten binnenkort.

| Locatie       | Deelstaat                     | Grondpositie<br>(in miljoen €) | Ontwikkeling<br>(in miljoen €) | Oplevering | Woonzorg-<br>centrum<br>eenheden | Senioren-<br>appartementen | Extra                          |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Cuxhaven      | Nedersaksen                   | 1                              | 17                             | Q4 2021    | 120                              | -                          | -                              |
| Gera          | Thüringen                     | 0,5                            | 16                             | Q4 2022    | 101                              | 22                         | -                              |
| Gummersbach   | Noordrijn-Westfalen           | 2                              | 22                             | Q3 2022    | 137                              | 24                         | Dagzorgcentrum<br>voor ouderen |
| Schwerin      | Mecklenburg-Voor-<br>Pommeren | 0,5                            | 11                             | Q4 2022    | 87                               | -                          | -                              |
| <b>Totaal</b> |                               | <b>4</b>                       | <b>66</b>                      |            | <b>445</b>                       | <b>46</b>                  |                                |

<sup>1</sup> Zie persberichten van 17 augustus 2017 en 5 juni 2018.



16 december 2020 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**



*Project in Gera (Thüringen)*

### **Beschrijving van de transactie**

Door de overname van de controle van de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Vier GmbH heeft Aedifica op 16 december 2020 de grondposities verworven van de volgende vier zorgcampussen van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe. Op dezelfde datum heeft Aedifica overeenkomsten gesloten met Residenz Baugesellschaft, een onderneming van Specht Gruppe die de bouw van de vier zorgcampussen zal realiseren aan een gegarandeerd budget.

De totale conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities bedraagt ca. 4 miljoen €. Aedifica voorziet ca. 66 miljoen € voor de werken aan de vier sites. De totale investering<sup>2</sup> van Aedifica zal op termijn dus ca. 70 miljoen € bedragen.

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

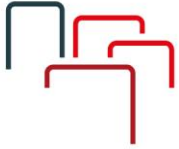
Na oplevering van de bouwwerken zullen de zorgcampussen in Cuxhaven en Schwerin worden uitgebaat door de EMVIA LIVING-groep, een Duitse privéspeler in de ouderenzorgsector. De groep exploiteert thans meer dan 5.800 eenheden in 50 sites en telt meer dan 3.200 medewerkers. EMVIA LIVING is al uitbater van verschillende Aedifica-sites en zal ook andere zorgcampussen die Aedifica met Specht Gruppe bouwt in exploitatie nemen.

De zorgcampussen in Gera en Gummersbach zullen worden uitgebaat door professionele en ervaren zorgexploitanten, die op een later tijdstip zullen worden aangekondigd.

De sites zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare double net huurovereenkomsten met een looptijd van 30 jaar. Het onderhoud van de sites wordt afgedekt door een triple net garantie van 15 jaar. De initiële brutohuurrendementen zullen na oplevering van de bouwwerken meer dan 5% bedragen.

---

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



16 december 2020 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### Specht Gruppe

Specht Gruppe beschikt over meer dan dertig jaar ervaring in de ontwikkeling, bouw en exploitatie van zorgvastgoed voor ouderen in Duitsland. Sinds 1988 realiseerde de groep al meer dan 100 zorgvastgoedsites in bijna alle Duitse deelstaten.

Na de acquisitie van een portefeuille van 8 woonzorgcentra van Specht Gruppe in 2014 hebben Aedifica en Specht Gruppe in 2017 een eerste raamovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een portefeuille van zorgcampussen. Na de transactie van vandaag heeft de samenwerking die door deze eerste raamovereenkomst in gang is gezet uiteindelijk geresulteerd in de ontwikkeling van 16 projecten (waarvan er 4 reeds zijn afgerond, 9 in aanbouw zijn en 3 zullen worden opgestart begin 2021) en in de acquisitie door Aedifica van 5 andere bestaande zorglocaties van Specht Gruppe.

In september 2020<sup>3</sup> hebben Aedifica en Specht Gruppe een tweede raamovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van 10 bijkomende zorgcampussen in Duitsland. Die campussen, goed voor een investering van ca. 200 miljoen €, zullen naar verwachting tegen het vierde kwartaal van 2024 worden opgeleverd.

---

<sup>3</sup> Zie persbericht van 10 september 2020.



16 december 2020 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

### Over Aedifica

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 480 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, met een waarde van meer dan 3,5 miljard €.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 15 december 2020 ca. 3,1 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-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 +32 494 573 115  
ingrid.daerden@aedifica.eu

#### **Bob Boeckx**

*Copywriter financial communication*

T +32 496 279 979  
bob.boeckx@aedifica.eu

**Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag**

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

