

23 mei 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”)

Tweede fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe: bouw van vier zorgcampussen in Duitsland

Oplevering van een zorgresidentie in Nederland

- **Uitvoering van de tweede fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe:
bouw van vier zorgcampussen in Duitsland**
 - **Totale investering: ca. 72 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: ca. 440 eenheden**
 - **Initieel brutohuurrendement: meer dan 5%**
 - **Uitbater: EMVIA LIVING**

- **Oplevering van een zorgresidentie in Eersel (Nederland)**
 - **Totale investering: ca. 6 miljoen €**
 - **Capaciteit: 26 eenheden**
 - **Initieel brutohuurrendement: ca. 6,5%**
 - **Uitbater: Compartijn**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: “Aedifica is verheugd om kort na de afronding van haar kapitaalverhoging de uitbreiding van haar Duitse zorgvastgoedportefeuille verder te zetten met de uitvoering van de tweede fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe. Aedifica heeft de grondposities verworven waarop vier zorgcampussen gebouwd zullen worden die complementaire zorgfuncties combineren. De sites zullen naar verwachting in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2020 worden opgeleverd. Daarnaast werd ook de Nederlandse zorgvastgoedportefeuille uitgebreid door de oplevering van een zorgresidentie in Eersel. Aedifica leverde in 2019 reeds acht projecten op, goed voor een totaalbedrag van 45 miljoen €. Andere investeringen zullen nog volgen.”



23 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

1. Uitvoering van de tweede fase van het samenwerkingsakkoord met Specht Gruppe

Op 20 mei 2019 heeft Aedifica de grondposities verworven waarop de volgende vier van de zeventien zorgcampussen, die werden aangekondigd in de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe¹, zullen worden gebouwd.



Wolfsburg (Nedersaksen)

Beschrijving van de sites

De zorgcampussen hebben een centrale ligging in **Wolfsburg**, **Heiligenhafen**, **Espelkamp** en **Beverstedt** en zijn zowel gericht op senioren met hoge zorgbehoeften ("Pflegeheim") als op senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag (seniorenappartementen), met uitzondering van de site in Beverstedt (zie tabel hieronder). Bovendien zullen de zorgcampussen ook andere zorgfuncties huisvesten, zoals dagverzorgingscentra voor senioren en een kinderdagverblijf. De sites zullen een totale capaciteit hebben van 440 eenheden. De bouwwerken aan de vier sites zijn reeds begonnen en worden naar verwachting in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2020 opgeleverd.

Locatie	Deelstaat	Grondpositie (in miljoen €)	Ontwikkeling (in miljoen €)	Rustoord- eenheden	Senioren- appartementen	Extra
Wolfsburg	Nedersaksen	3	28	86	55	Kinderdagverblijf Dagzorgcentrum
Heiligenhafen	Schleswig-Holstein	1	13	81	23	-
Espelkamp	Noordrijn-Westfalen	1,5	15	80	35	Dagzorgcentrum
Beverstedt	Nedersaksen	0,5	10	80	-	Dagzorgcentrum
Totaal		6	66	327	113	

¹ Zie persberichten van 17 augustus 2017 en 5 juni 2018.



23 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

Beschrijving van de transactie

Op 20 mei 2019 heeft Aedifica de grondposities verworven van de volgende vier van de zeventien zorgcampussen die werden aangekondigd in de samenwerkingsovereenkomst met Specht Gruppe, door de overname van de controle van de vastgoedvennootschap Specht Gruppe Zwei GmbH. 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 terreinen bedraagt ca. 6 miljoen €. Aedifica voorziet ca. 66 miljoen € voor de werken aan de vier sites. De totale investering² van Aedifica zal op termijn dus ca. 72 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

Na oplevering van de bouwwerken zullen de zorgcampussen worden uitgebaat door de EMVIA LIVING-groep, een Duitse privéspeler in de seniorenzorgsector. De groep exploiteert thans meer dan 5.500 eenheden in 46 sites en telt ca. 3.200 medewerkers. EMVIA LIVING is al uitbater van vier Aedifica-sites en zal ook de andere zorgcampussen die Aedifica met Specht Gruppe bouwt in exploitatie nemen.

De zorgcampussen zullen worden verhuurd op basis van niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten van 30 jaar. Het onderhoud van de sites wordt daarenboven afgedekt door een in de tijd beperkte triple net garantie. De initiële brutohuurrendementen zullen na oplevering van de bouwwerken ca. 5,5% bedragen voor de rustooreenheden en ca. 5% voor de seniorenappartementen.

Specht Gruppe

Specht Gruppe beschikt over meer dan dertig jaar ervaring in de ontwikkeling, bouw en uitbating van zorgvastgoed voor senioren in Duitsland. Sinds 1988 realiseerde de groep al meer dan 100 zorgvastgoedsites in bijna alle Duitse deelstaten. Daarnaast is Specht Gruppe uitbater van een revalidatiekliniek in Bremen, een van de grootste private thuiszorgorganisaties in Noord-Duitsland, vier dagverzorgingscentra en staat ze in voor de uitbating en het beheer van meer dan 500 woongelegenheden voor senioren.

Aedifica werkte eerder al samen met Specht Gruppe voor de acquisitie van elf rustoorden³. In 2017 heeft Aedifica een samenwerkingsovereenkomst met de groep gesloten voor de bouw van zeventien zorgcampussen met een totale capaciteit van ca. 1.800 eenheden voor een totaalbedrag van ca. 245 miljoen €. Op 31 maart 2019⁴ werd de eerste zorgcampus uit deze overeenkomst opgeleverd in **Lübbecke** (deelstaat Noordrijn-Westfalen). Later dit jaar zullen de tweede en derde zorgcampus voltooid worden in **Kaltenkirchen** en **Schwerin**.

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

³ Zie persberichten van 3 november 2014 en 8 december 2017.

⁴ Zie tussentijdse verklaring van het 3^{de} trimester 2018/2019, gepubliceerd op 15 mei 2019.



23 mei 2019 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2. Oplevering van een zorgresidentie in Nederland



Huize Eresloo – Eersel

Op 16 mei 2019 vond de oplevering plaats van zorgresidentie **Huize Eresloo** in Eersel (provincie Noord-Brabant). Deze woonzorglocatie is gericht op senioren met hoge zorgbehoeften en heeft een capaciteit van 26 eenheden. De totale investering van Aedifica bedraagt ca. 6 miljoen € (ca. 1 miljoen € voor de grondpositie en ca. 5 miljoen € voor de werken). De huurovereenkomst die voor deze site gesloten werd met de Compartijn-groep, is een niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6,5%.

Opleveringen sinds begin 2019

Sinds het begin van 2019 werden reeds acht ontwikkelingsprojecten opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 45 miljoen €. Al die opleveringen staan in de tabel hieronder samengevat⁵.

Projecten en renovaties (in miljoen €)	Uitgevoerde investeringen	Datum	Commentaren
NL Huize Roosdael	5	1/02/2019	Bouw van een zorgresidentie
BE Vinkenbosch	2	8/02/2019	Renovatie van een woonzorgcentrum
NL Huize Groot Waardijn	5	12/03/2019	Bouw van een zorgresidentie
NL Huize De Compagnie	7	25/03/2019	Bouw van een zorgresidentie
DE Seniorenquartier Lübbecke	9	31/03/2019	Bouw van een zorgcampus
NL Martha Flora Rotterdam	6	16/04/2019	Bouw van een zorgresidentie
BE Plantijn	4	23/04/2019	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum
NL Huize Eresloo	5	16/05/2019	
Totaal op 23 mei 2019	45		

⁵ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



23 mei 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 heeft⁶.

(in miljoen €)	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
DE SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL Huize Eresloo ²	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
Totaal op 23 mei 2019	22	66	88

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

Andere investeringsdossiers worden bestudeerd.

⁶ 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

23 mei 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. 2,0 miljard € op 23 mei 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

