

## **PERSBERICHT** **Gereguleerde informatie**

3 november 2014 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

### **AEDIFICA**

Naamloze vennootschap  
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Louizalaan 331-333, 1050 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de "Vennootschap")

### **Persbericht**

#### **Acquisitie onder opschortende voorwaarden van een portefeuille van acht rustoorden in Duitsland**

- 8 rustoorden in Noordrijn-Westfalen en in Nedersaksen, met een totale capaciteit van 642 bedden
- Initieel brutohuurrendement: ca. 7%
- Huurder: Residenz-Gruppe Bremen
- Na de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden zal de portefeuille van Aedifica 13 rustoorden in Duitsland tellen
- De totale waarde van de Duitse portefeuille zal de kaap van 100 miljoen € overschrijden

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *"We zijn verheugd binnenkort een belangrijke stap te zetten in de uitbouw van onze Duitse portefeuille met de toevoeging van 8 rustoorden. Het betreft recente kwaliteitsvolle constructies waarvoor langetermijnhuurovereenkomsten van 25 jaar werden gesloten. Investeren in Duitse woonzorgcentra is bij uitstek de logische stap voor Aedifica in haar streven naar diversificatie in haar voornaamste strategische segment, met name de huisvesting voor senioren. Duitsland biedt belangrijke investeringsopportuniteiten in dit segment: het is de grootste Europese markt waar de vergrijzing daarenboven nog significanter is dan in België. De groei en consolidatie van de zorgoperatoren is er nog volop bezig en zoals in alle West-Europese landen zal het belang van investeringen in de vastgoedinfrastructuur voor de zorgsector er ongetwijfeld nog toenemen."*

## PERSBERICHT

### Gereguleerde informatie

3 november 2014 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40**

Aedifica meldt de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot de verwerving van 3 Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van 8 rustoorden in Duitsland. Deze koopovereenkomst is nog aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen. Deze voorwaarden zullen in principe vóór het einde van 2014 vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de vennootschappen zal verwerven.

#### Beschrijving van de gebouwen

Alle rustoorden zijn gelegen in Noordrijn-Westfalen (7 rustoorden) en Nedersaksen (1 rustoord). Noordrijn-Westfalen, waar 22% van de Duitse bevolking woont, is de dichtstbevolkte deelstaat van Duitsland en vertegenwoordigt 22% van het bbp. Nedersaksen is met 10% van de bevolking de vierde grootste Duitse deelstaat qua inwonertal en vertegenwoordigt 9% van het Duitse bbp. De rustoorden zijn gelegen in gemeenten van gemiddeld 20.000 inwoners.

Alle rustoorden zijn recente constructies die tussen 2009 en 2011 werden gebouwd.

De huurovereenkomsten voor deze acht rustoorden zullen niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten zijn met een duur van 25 jaar. Het betreft “double net”-overeenkomsten, d.w.z. dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zullen zijn. Aedifica verkrijgt evenwel een 10-jarige “triple net”-garantie inzake het onderhoud van de gebouwen. Het gemiddelde initiële brutohuurrendement (double net) voor deze rustoorden zal ca. 7% bedragen. Een verlaagde huur is weliswaar gepland voor het eerste jaar (“step rent”). De globale conventionele aanschaffingswaarde<sup>1</sup> zal meer dan 60 miljoen € bedragen.

#### Beschrijving van de huurder

De 8 rustoorden zijn verhuurd aan **Residenz-Gruppe Bremen**<sup>2</sup>. Deze operator baat 35 rustoorden, assistentiewoningen en ziekenhuizen uit in Duitsland. Residenz-Gruppe Bremen staat eveneens in voor de constructie van uiteenlopende vastgoedprojecten. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Bremen.

Drie van de acht rustoorden worden rechtstreeks door Residenz-Gruppe Bremen uitgebaat via haar dochteronderneming Senioren Wohnpark Weser. De vijf andere rustoorden zijn door Residenz-Gruppe Bremen onderverhuurd aan andere, lokale, uitbaters.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een andere Duitse kwaliteitsvolle speler in de sector van zorg en huisvesting.

---

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

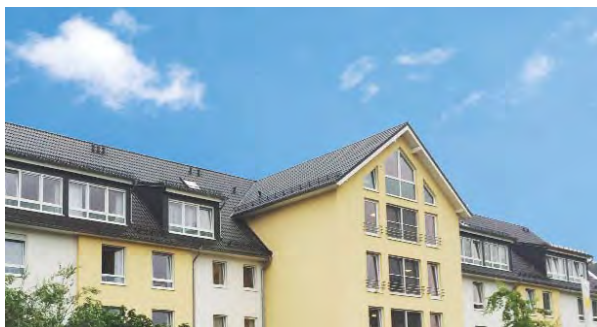
<sup>2</sup> <http://www.residenz-gruppe.de/>

## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

3 november 2014 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40



*Rheinbach*



*Wenden-Rothemühle*



*Kalletal*



*Kirchlengern*



*Kierspe*



*Enger*



*Olpe*



*Bad Harzburg*

## PERSBERICHT

### Gereguleerde informatie

3 november 2014 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

#### Beschrijving van de transactie

De operatie zal worden uitgevoerd via de verwerving van de controle van drie Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de gebouwen.

#### Samenvattende tabel

| Ligging            | Deelstaat           | Aantal bedden | Operator                         | Huurder                |
|--------------------|---------------------|---------------|----------------------------------|------------------------|
| Bad Harzburg       | Nedersaksen         | 130           | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Enger              | Noordrijn-Westfalen | 75            | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kalletal           | Noordrijn-Westfalen | 68            | Medeor Seniorenresidenz          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kierspe            | Noordrijn-Westfalen | 79            | Seniorenresidenz Kierspe         | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kirchlengern       | Noordrijn-Westfalen | 80            | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Olpe-Rüblinghausen | Noordrijn-Westfalen | 50            | Katholische Hospitalgesellschaft | Residenz-Gruppe Bremen |
| Rheinbach          | Noordrijn-Westfalen | 80            | Bonifatius Seniorendienste       | Residenz-Gruppe Bremen |
| Wenden-Rothemühle  | Noordrijn-Westfalen | 80            | Katholische Hospitalgesellschaft | Residenz-Gruppe Bremen |
| <b>Totaal</b>      |                     | <b>642</b>    |                                  |                        |

#### Duitse portefeuille

Na de verwezenlijking van de hoger vermelde opschortende voorwaarden zal de Duitse portefeuille van Aedifica dertien rustoorden tellen. Deze dertien rustoorden zullen een totale capaciteit van 1.135 residenten hebben en zijn gelegen in Noordrijn-Westfalen, Saksen, Thüringen en Nedersaksen. Twaalf van deze dertien rustoorden zijn recente gebouwen. De globale conventionele aanschaffingswaarde van deze portefeuille zal meer dan 100 miljoen € bedragen.

Deze investeringen in Duitsland passen volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen.

Andere investeringsdossiers worden nog bestudeerd.



## PERSBERICHT

### Gereguleerde informatie

3 november 2014 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 800 miljoen € rond de volgende assen opgebouwd:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

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

De marktkapitalisatie bedroeg 548 miljoen € op 31 oktober 2014.

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**  
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72  
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Jean Kotarakos**  
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73  
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Martina Carlsson**  
Control &  
Communication  
Manager

Direct tel: 32 2 627 08 93  
Mobile phone: 32 478 67 86 76  
Fax: 32 2 626 07 71  
Martina.carlsson@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

