

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

3. November 2014 – nach Schliessung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40**

### AEDIFICA

Aktiengesellschaft

Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht  
Gesellschaftssitz: Louizalaan 331-333, 1050 Brüssel  
Unternehmensnummer: 0877.248.501 (RPR Brüssel)  
(die "Gesellschaft")

### Pressemitteilung

#### Ankauf unter aufschiebenden Bedingungen eines Portfolios von acht Pflegeheimen in Deutschland

- 8 Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, mit einer Gesamtkapazität von 642 Betten
- Bruttoanfangsrendite : ca. 7%
- Mieter: Residenz-Gruppe Bremen
- Nach der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen zählt das Portfolio von Aedifica 13 Pflegeheime in Deutschland
- Der Gesamtwert des deutschen Portfolios wird den Betrag von 100 Millionen € überschreiten

**Stefaan Gielens, CEO von Aedifica :** „Wir freuen uns sehr bald, mit dem Ankauf von 8 Pflegeheimen einen wichtigen Schritt in Richtung Ausbau unseres deutschen Portfolios machen zu können. Es handelt sich um neuwertige, qualitativ hochwertige Gebäude, für welche langfristige Mietverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen wurden. In deutsche Pflegeheime zu investieren, ist ein ausgesprochen logischer Schritt für Aedifica in ihrem Streben nach Diversifizierung in ihrem strategisch wichtigsten Bereich, den Seniorenheimen. Deutschland bietet zahlreiche Investitionsmöglichkeiten in diesem Bereich: es handelt sich um den größten europäischen Markt mit einer stärkeren Alterung als Belgien. Wachstum und Konsolidierung der Pflegeheimbetreiber sind noch in vollem Gange und, wie in allen westeuropäischen Ländern, wird der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen der Immobilieninfrastruktur für den Pflegesektor zweifellos weiter zunehmen.“

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

3. November 2014 – nach Schliessung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40**

Aedifica freut sich, die Unterzeichnung der Kaufverträge für drei luxemburger Gesellschaften, die Eigentümer von acht Pflegeheimen in Deutschland sind, bekannt geben zu können. Diese Kaufverträge unterliegen noch aufschiebenden Bedingungen, die meist verwaltungstechnischer Natur sind. Diese aufschiebenden Bedingungen sollen im Prinzip noch vor Ende 2014 erfüllt werden, wonach Aedifica den Kaufpreis bezahlt und automatisch Eigentümerin der Gesellschaften wird.

### Beschreibung der Immobilien

Alle Pflegeheime sind in Nordrhein-Westfalen (7 Pflegeheime) und Niedersachsen (1 Pflegeheim) gelegen. Nordrhein-Westfalen, wo 22% der Bevölkerung von Deutschland wohnt, ist das am dichtesten bevölkerte Bundesland von Deutschland und repräsentiert 22% des Bruttoinlandproduktes. Niedersachsen ist mit 10% der Bevölkerung das viertgrösste Bundesland von Deutschland nach Einwohnern und repräsentiert 9% des deutschen Bruttoinlandproduktes. Die Pflegeheime liegen in Kleinstädten mit durchschnittlich 20.000 Einwohnern.

Alle Pflegeheime sind neuwertige Immobilien, die zwischen 2009 und 2011 errichtet wurden.

Die Mietverträge für diese acht Pflegeheime sind langfristige Mietverträge mit einer Laufzeit von 25 Jahren ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei mit Ausnahme von „Dach und Fach“ alle Kosten zu Lasten des Mieters gehen („double net“). Aedifica erhält jedoch ebenfalls eine 10jährige „triple net“ Garantie für den Unterhalt der Gebäude. Die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite (double net) für diese Pflegeheime wird ca. 7% betragen. Für das erste Jahr ist eine reduzierte Miete vorgesehen („step-rent“). Der vertragliche Gesamtkaufpreis<sup>1</sup> wird sich auf mehr als 60 Millionen EUR belaufen.

### Beschreibung des Mieters

Die acht Pflegeheime sind an die **Residenz-Gruppe Bremen**<sup>2</sup> vermietet. Diese Gruppe betreibt 35 Pflegeheime, betreute Wohnungen und Krankenhäuser in Deutschland. Die Residenz-Gruppe Bremen ist ebenfalls ein bedeutender Immobilienprojektentwickler. Der Gesellschaftssitz befindet sich in Bremen.

Drei der acht Pflegeheime werden direkt von der Residenz-Gruppe Bremen über ihr Tochterunternehmen Senioren Wohnpark Weser betrieben. Die fünf anderen Pflegeheime wurden von der Residenz-Gruppe Bremen untervermietet an andere, lokale Betreiber.

Aedifica freut sich auf diese neue Zusammenarbeit mit einem weiteren, qualitativ hochwertigen deutschen Betreiber im Bereich Pflege und Wohnen.

---

<sup>1</sup> Der vertragliche Gesamtkaufpreis erfüllt die Bedingungen von Artikel 49 § 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2014 bezüglich der Reglementierten Immobiliengesellschaften.

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

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

3. November 2014 – nach Schliessung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40**



Rheinbach



Wenden-Rothemühle



Kalletal



Kirchlengern



Kierspe



Enger



Olpe



Bad Harzburg

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

3. November 2014 – nach Schliessung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40**

### Beschreibung der Transaktion

Die Investition erfolgt über den Erwerb der Kontrolle über drei luxemburger Objektgesellschaften, die Eigentümer der Immobilien sind.

### Zusammenfassende Tabelle

| Lage               | Bundesland          | Anzahl Betten | Betreiber                        | Mieter                 |
|--------------------|---------------------|---------------|----------------------------------|------------------------|
| Bad Harzburg       | Niedersachsen       | 130           | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Enger              | Nordrhein-Westfalen | 75            | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kalletal           | Nordrhein-Westfalen | 68            | Medeor Seniorenresidenz          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kierspe            | Nordrhein-Westfalen | 79            | Seniorenresidenz Kierspe         | Residenz-Gruppe Bremen |
| Kirchlengern       | Nordrhein-Westfalen | 80            | Senioren Wohnpark Weser          | Residenz-Gruppe Bremen |
| Olpe-Rüblinghausen | Nordrhein-Westfalen | 50            | Katholische Hospitalgesellschaft | Residenz-Gruppe Bremen |
| Rheinbach          | Nordrhein-Westfalen | 80            | Bonifatius Seniorendienste       | Residenz-Gruppe Bremen |
| Wenden-Rothemühle  | Nordrhein-Westfalen | 80            | Katholische Hospitalgesellschaft | Residenz-Gruppe Bremen |
| <b>Total</b>       |                     | <b>642</b>    |                                  |                        |

### Das deutsche Portfolio

Nach der Erfüllung der oben erwähnten aufschiebenden Bedingungen, wird das deutsche Portfolio von Aedifica 13 Pflegeheime umfassen. Diese dreizehn Pflegeheime haben eine Gesamtkapazität von 1.135 Betten und sind in Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Thüringen und Niedersachsen gelegen. Zwölf der dreizehn Pflegeheime sind neuwertige Gebäude. Der globale vertragliche Kaufpreis für dieses Portfolio wird mehr als 100 Millionen EUR betragen.

Diese Investitionen passen völlig in die Investitionsstrategie von Aedifica im Bereich Seniorenresidenzen. Diese strategischen Schritte erlauben es, eine bessere Mieterdiversifikation zu erreichen und erweitert das Betätigungsgebiet in einem Markt, der Tendenzen zeigt, sich auf europäischer Ebene zu entwickeln.

Andere Investitionen werden derzeit geprüft.

\*\*\*\*\*

Die deutschsprachige Version der Pressemitteilung ist eine freie Übersetzung des niederländischsprachigen Textes und wurde ausschließlich informationshalber erstellt. Falls der deutsche und der niederländische Text nicht übereinstimmen, gilt der Inhalt des niederländischsprachigen Textes.

## PRESSEMITTEILUNG Reglementierte Information

3. November 2014 – nach Schliessung der Märkte  
**Unter Verschluss bis 17 Uhr 40**

**Aedifica ist eine Öffentliche Reglementierte Immobiliengesellschaft nach belgischem Recht, welche in Wohnimmobilien investiert. Sie entwickelt Ihr Immobilienportfolio von mehr als 800 Millionen € auf Basis der folgenden Investitionsstrategie:**

- Seniorenheime in Belgien und Deutschland;
- Wohnimmobilien in den wichtigsten belgischen Städten.

Aedifica ist seit 2006 im fortlaufenden Handel der NYSE Euronext Brussels notiert unter den folgenden Identifikationsziffern: AED; AED:BB Bloomberg; AOO.BE Reuters.

Am 31. Oktober 2014 betrug die Börsenkapitalisierung von Aedifica 548 Millionen €

Aedifica ist Teil des EPRA Indexes.

### Informationen bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen zu Plänen, Zielen, Erwartungen und Vorhaben von Aedifica, was naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten verbunden ist. Der Leser wird hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass diese Aussagen bekannte oder unbekannte Risiken beinhalten und daher grossen Unsicherheiten in operationellen-, wirtschaftlichen- und konkurrenzlichen Bereichen unterworfen sein können. Viele dieser Risiken liegen außerhalb der Kontrolle von Aedifica. Falls sich bestimmte Risiken oder Unwägbarkeiten verwirklichen oder sich getroffene Annahmen als nicht korrekt erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse deutlich von den vorhergesehenen, erwarteten, geplanten oder geschätzten Ergebnissen abweichen. In diesem Kontext lehnt Aedifica jede Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der gemachten zukunftsgerichteten Aussagen ab.

### Für alle weiteren Informationen

Stefaan Gielens  
CEO



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

Jean Kotarakos  
CFO



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

