

28 mei 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17:40 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')

Aedifica investeert 47 miljoen € in de renovatie en/of herontwikkeling van 8 Belgische Orpea woonzorgcentra in haar portefeuille

- **Herontwikkeling en/of renovatie van 8 Brusselse woonzorgcentra met focus op sociale en ecologische duurzaamheid**
- **Totale investering: ca. 47 miljoen €**
- **Verlenging looptijd huurcontracten**
- **Uitbater: Orpea**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica investeert ca. 47 miljoen € in de herontwikkeling van 8 woonzorgcentra in Brussel. Het betreft gebouwen die Aedifica verwierf in 2006 en 2007, waaronder enkele van de allereerste zorggebouwen die Aedifica ooit kocht. Dankzij deze investering verhogen we de toekomstbestendigheid van deze zorggebouwen. Kwaliteitsvolle zorg kan aldus gegarandeerd worden anticiperend op de vergrijzingsgolf die we – in Brussel – verwachten vanaf 2026. Na eerder in 2020 een akkoord te hebben gesloten met de Duitse operator Vitanas inzake de verwerving en herpositionering van enkele bestaande woonzorgcentra (voornamelijk in Berlijn, starten we vandaag een gelijkaardig verduurzamingstraject met Orpea voor acht Brusselse zorggebouwen uit onze portefeuille. Het herpositioneren van bestaand zorgvastgoed biedt Aedifica een belangrijk ontwikkelingspotentieel voor de toekomst (inzake upgrading van de eigen portefeuille maar tevens als bron van nieuwe acquisities). De vastgoeduitdagingen van de zorgsector in Europa op het vlak van renovatie, herontwikkeling en verduurzaming van bestaande zorggebouwen zijn immers groot.”*

Stéphanie Lomme, Country Manager van Aedifica Belgium, voegt daaraan toe: *“We zijn bijzonder verheugd om voor dit herontwikkelingsproject nauw samen te werken met Orpea, een toonaangevende speler in de ouderenzorgsector. Door onze gecombineerde ervaring kunnen we de ouderen in Brussel duurzame woonzorgcentra aanbieden die een waardevolle bijdrage leveren aan de zorgbeleving van de bewoners.”*



28 mei 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17:40 CET

Aedifica zal ca. 47 miljoen € investeren in de herontwikkeling van 8 woonzorgcentra in Brussel (BE).



Résidence Augustin – Vorst



Résidence Parc Palace – Ukkel

Beschrijving van de werken

Aedifica investeert in de toekomstbestendigheid en verduurzaming van acht woonzorgcentra in de regio Brussel (1,2 miljoen inwoners, België) om moderne, comfortabele en duurzame gebouwen te garanderen aan de residenten. Tal van renovatie- en verbeteringswerken, tot en met de volledige herontwikkeling van de site Résidence Palace in Ukkel, zullen in de komende jaren uitgevoerd worden. Het comfort en de beleving van de bewoners zullen verbeterd worden door onder andere de oprichting van nieuwe zorgafdelingen en gemeenschappelijke leefruimtes, de renovatie van badkamers en de optimalisatie van de rolstoeltoegankelijkheid. Naast deze ingrepen om de sociale duurzaamheid van de gebouwen te verhogen, focust Aedifica ook op de ecologische duurzaamheid en investeert de Groep in ingrepen die de energie-efficiëntie van de gebouwen verbeteren. Na grondige analyse door een gespecialiseerde energiedeskundige worden onder andere volgende werkzaamheden uitgevoerd in de gebouwen:

- plaatsing van energie-efficiënte installaties zoals zonnepanelen en warmtekraftkoppelingen;
- plaatsing van nieuwe ramen;
- vervanging van isolatie;
- plaatsing van nieuwe ventilatiesystemen die de luchtcirculatie optimaliseren.

De bouwwerken gaan vanaf het eerste kwartaal in 2022 van start en zullen, afhankelijk van het woonzorgcentrum, tussen de twee en de vier jaar duren om de impact op de bewoners te beperken.

Naam	Locatie	Totale investering (in miljoen €)	Startdatum van de werken	Duur van de werken
Résidence Augustin	Vorst	2	Q1 2024	3 jaar
Résidence Bel-Air	Schaarbeek	5	Q1 2022	2 jaar
Résidence Château Chenois	Waterloo	2,5	Q1 2023	3 jaar
Résidence du Golf	Anderlecht	7,5	Q1 2022	2 jaar
Résidence Grange des Champs	Eigenbrakel	2	Q1 2024	3 jaar
Résidence New Philip	Vorst	5	Q1 2022	2 jaar
Résidence Palace	Ukkel	14	Q1 2022	4 jaar
Résidence Parc Palace	Ukkel	9	Q2 2022	3 jaar
Totaal		47		



28 mei 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17:40 CET



Résidence Château Chenois – Waterloo



Résidence Bel-Air – Schaarbeek

Beschrijving van de transactie

Aedifica heeft in nauw overleg met Orpea een globale toekomstvisie uitgewerkt voor de Brusselse Orpea-gebouwen in de Aedifica-portefeuille. Er zal 'yielding capex' geïnvesteerd worden in de herpositionering van acht gebouwen via diverse renovatie- en verbeteringswerken en de volledige herontwikkeling van een site in Ukkel (d.w.z. sloop en nieuwbouw of 'stripping' van het bestaande gebouw, afhankelijk van de te bekomen omgevingsvergunning). Aedifica voorziet voor deze werken een totaal budget van ca. 47 miljoen €. In het kader van deze investering zullen de huurovereenkomsten van deze zorggebouwen verlengd worden.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De woonzorgcentra worden uitgebaat door Orpea, één van 's werelds grootste ouderenzorgverstrekkers (woonzorgcentra, medische centra voor middellang verblijf en geestelijke gezondheidszorg en thuiszorg) die actief is in 23 landen. Orpea exploiteert thans meer dan 1.100 zorggebouwen, onthaalt jaarlijks meer dan 250.000 bewoners en patiënten, en heeft in totaal meer dan 68.800 medewerkers in dienst. Aedifica en Orpea werken reeds sinds lange tijd samen en deze transactie is een bevestiging van het langetermijnpartnerschap. Orpea exploiteert thans 21 Aedifica-sites, waarvan 9 in België.

De triple net huurovereenkomsten van de acht woonzorgcentra zullen verlengd worden met 15 jaar vanaf oplevering van de werken (aangevuld met diverse verlengingsopties). Het nettohuurrendement van deze gebouwen (rekening houdend met de huidige reële waarde en de bijkomende investeringen) na oplevering van de werken ligt in lijn met het algemene huurrendement van Aedifica's Belgische portefeuille.



28 mei 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17:40 CET

Investerings sinds de kapitaalverhoging van oktober 2020

Op 27 oktober 2020 heeft Aedifica een kapitaalverhoging van 459 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 heeft¹.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
BE Le Jardin Intérieur	30/10/2020	Frasnes-lez-Anvaing	22	-	22
FI Portefeuille van 7 zorgvastgoedsites	10/12/2020	Finland	27	-	27
NL Joint venture met Korian: Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo (50/50)	10/12/2020	Nederland	6	11	17
UK Ontwikkelingsproject in Chard ³	15/12/2020	Chard	-	14	14
DE Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin ²	16/12/2020	Duitsland	4	66	70
BE De Gouden Jaren	17/12/2020	Tienen	8	-	8
FI Portefeuille van 10 zorgvastgoedsites	17/12/2020	Finland	82	-	82
NL OZC Orion	17/12/2020	Leiderdorp	6	-	6
NL Herontwikkelingsproject in Zwolle	17/12/2020	Zwolle	3	5	8
NL Pachtserf	17/12/2020	Apeldoorn	8	-	8
NL Zorgcampus Uden	24/12/2020	Uden	20	-	20
UK Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra)	14/01/2021	Essex	45	-	45
NL Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE Bridhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
FI Laukaa Peurungantie	19/02/2021	Laukaa	4	-	4
NL Martha Flora Oegstgeest	25/02/2021	Oegstgeest	2	5	7
UK Shipley Canal Works	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	11/03/2021	Ierland	26	-	26
UK Corby Priors Hall Park	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK Wellingborough Glenvale Park	19/03/2021	Wellingborough	-	15	15
NL Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
DE Azurit-portefeuille (19 woonzorgcentra)	31/03/2021	Duitsland	-	245	245
UK Aylesbury Martin Dalby	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE Herontwikkelingsproject Orpea Brussel (8 woonzorgcentra)	28/05/2021	Brussel	-	47	47
Totaal op 28 mei 2021			307	441	749

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

³ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

¹ 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

28 mei 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17:40 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 510 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 4 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 27 mei 2021 ca. 3,5 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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu

