

26 januari 2021 – 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')

### **Aedifica en Korian investeren in de bouw van een zorgresidentie in Nederland**

- **Acquisitie van een nog te bouwen zorgresidentie in Blaricum (Nederland) door de joint venture tussen Aedifica en Korian**
  - **Totale investering: ca. 8 miljoen € (50% gefinancierd door Aedifica)**
  - **Capaciteit: 29 bewoners**
  - **Initieel brutohuurrendement: ca. 5,5 %**
  - **Uitbater: Korian-groep onder het label Stepping Stones**
  - **Verwachte opleveringsdatum: Q2 2022**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Aedifica en Korian breiden de portefeuille van hun joint venture in Nederland verder uit en zullen samen ca. 8 miljoen € investeren in de bouw van een gloednieuwe zorgresidentie in Blaricum. We zijn zeer verheugd om onze samenwerking met de Korian-groep, die we in december hebben aangekondigd, verder uit te breiden. Door onze gecombineerde ervaring zullen nog meer ouderen in Nederland kunnen rekenen op duurzame en innovatieve zorgconcepten die de bewoners centraal plaatsen en hen de ruimte geven om zorg te ontvangen op de manier die zij verkiezen.”*

**Eric Scheijgrond, Country Manager van Aedifica Nederland, voegt daaraan toe:** *“Deze zorglocatie zal een nieuwe thuis bieden aan 29 ouderen met hoge zorgbehoeften. Bij het ontwerp werd er speciale aandacht besteed aan de milieunormen en de energie-efficiëntie van het gebouw. Bovendien maken we zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke bouwelementen. Het project zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 worden opgeleverd.”*



26 januari 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

Aedifica en Korian investeren ca. 8 miljoen € in de bouw van een zorgresidentie in Blaricum (NL).



*Stepping Stones Blaricum (impressie) – Blaricum*

### **Beschrijving van de site**

**Stepping Stones Blaricum**<sup>1</sup> zal gebouwd worden in een groene, residentiële wijk in Blaricum, (10.000 inwoners, provincie Noord-Holland). De zorgresidentie is specifiek afgestemd op de noden van senioren met hoge zorgbehoeften en zal een nieuwe thuis bieden aan 29 bewoners. Het gebouw zal gebruik maken van energie-efficiënte systemen, zoals een installatie voor warmte-koudeopslag (WKO) en zonnepanelen, waardoor het een klasse A energielabel zal hebben en bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille. Het project werd ontworpen door HD architecten en zal worden gerealiseerd door de HD-groep. De bouwwerken gaan in februari van start en worden naar verwachting opgeleverd in het tweede kwartaal van 2022.

<sup>1</sup> Adres: Jufferlaan 2, 1262 BB Blaricum (Nederland).



26 januari 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**



*Stepping Stones Blaricum (impressie) – Blaricum*

### **Beschrijving van de transactie**

Op 26 januari 2021 hebben Aedifica en Korian elk 50% van de eigendom van de grondpositie verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 2 miljoen €. Aedifica en Korian voorzien een budget van ca. 6 miljoen € voor de nieuwbouwwerken. De totale investering<sup>2</sup> zal op termijn dus ca. 8 miljoen € bedragen, waarvan de helft door Aedifica zal worden gefinancierd.

### **Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst**

Stepping Stones Blaricum zal worden uitgebaat door de Korian-groep onder het label Stepping Stones. Korian is een toonaangevende Europese exploitant van woonzorgcentra die actief is in 6 landen (België, Frankrijk, Duitsland, Italië, Nederland en Spanje). De groep exploiteert bijna 900 zorggebouwen en biedt residentiële zorg en thuiszorg aan meer dan 470.000 bewoners en patiënten, en heeft in totaal meer dan 56.000 medewerkers in dienst.

Aedifica en Korian werken reeds sinds lange tijd samen. Korian exploiteert 28 Aedifica-sites in België, 15 sites in Nederland en 1 site in Duitsland. 6 bijkomende zorggebouwen van Aedifica die momenteel in ontwikkeling zijn, zullen ook door Korian worden geëxploiteerd.

De site zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, langdurige triple net huurovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 5,5% 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.



26 januari 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### Beschrijving van de joint venture

Aedifica en Korian bundelen hun krachten en hebben in december 2020<sup>3</sup> een joint venture opgericht om samen te investeren in de ontwikkeling van zorgvastgoed in Nederland. Beide partners zullen elk 50% van het investeringsvolume financieren en 50% van het vastgoed bezitten. De joint venture zal minimaal tot 75 miljoen € investeren.

Via dit samenwerkingsverband zullen Aedifica en Korian samen investeren in futureproof zorgvastgoed. De zorggebouwen die zullen worden ontwikkeld, zijn kleinschalige zorgresidenties die zijn afgestemd op de behoeften van ouderen die residentiële zorg nodig hebben. Er zal speciale aandacht worden besteed aan de energie-efficiëntie en milieunormen van de gebouwen, in lijn met de Nederlandse GPR-norm. De huidige portefeuille van de joint venture omvat 1 zorggebouw dat reeds in exploitatie is en 4 projecten die in aanbouw zijn. Alle zorggebouwen van deze joint venture zullen worden geëxploiteerd door entiteiten van de Korian-groep.

Naam	Locatie	Investering (miljoen €)	Bouwjaar / verwachte oplevering	Capaciteit (eenheden)	Huur-overeenkomst
Stepping Stones Lelystad	Lelystad	12	Q4 2021	45	NNN
Stepping Stones Soest	Soest	9	Q2 2022	36	NNN
Stepping Stones Woudenberg	Woudenberg	10	Q1 2022	36	NNN
Zorghuis Hengelo	Hengelo	4	2017	21	NNN
Stepping Stones Blaricum	Blaricum	8	Q2 2022	29	NNN
<b>Totaal</b>		<b>43</b>		<b>168</b>	

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



26 januari 2021 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 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 heeft<sup>4</sup>.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	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 <sup>3</sup>	15/12/2020	Chard	-	14	14
DE Specht Gruppe: Cuxhaven, Gera, Gummersbach & Schwerin <sup>2</sup>	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	Leidersdorp	6	-	6
NL Herontwikkelingsproject in Zwolle	17/12/2020	Zwolle	8	-	8
NL Pachtserf	17/12/2020	Apeldoorn	8	-	8
NL Zorgcampus Uden	24/12/2020	Uden	20	-	20
UK Portefeuille van 3 woonzorgcentra	14/01/2021	Verenigd Koninkrijk	45	-	45
NL Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	4	-	4
<b>Totaal op 26 januari 2021</b>			<b>239</b>	<b>92</b>	<b>331</b>

<sup>1</sup> De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

<sup>2</sup> Realisaties van eerder afgesloten akkoorden.

<sup>3</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

<sup>4</sup> 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

26 januari 2021 – 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 490 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 25 januari 2021 ca. 3,3 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](http://www.aedifica.eu)

