

21 april 2020 – na sluiting van de markten

## **AEDIFICA**

Naamloze Vennootschap  
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Maatschappelijke zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel  
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)  
(de 'Vennootschap')

### **Covid-19 impact**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Als bedrijf dat zeer dicht bij de zorgsector staat, voelt Aedifica zich nauw betrokken bij de bewoners van onze zorggebouwen en de teams die voor hen zorgen. We willen het zorgpersoneel bedanken voor hun uitzonderlijke werk in deze moeilijke tijden. Aedifica heeft al een aantal acties ondernomen om de zorgteams en de bewoners van onze gebouwen te ondersteunen en zal ook in de toekomst blijven kijken wat ze kan doen om te helpen.”*

Na het uitbreken van de Covid-19-pandemie heeft Aedifica verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te garanderen en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van haar stakeholders te beschermen. Sinds 16 maart 2020 werkt het Aedifica-team van thuis uit, terwijl de operationele teams in nauw contact blijven met de huurders van de Groep.

#### **Operations**

- Aedifica's portefeuille bestaat voor ca. 93% uit residentiële zorggebouwen in België, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Nederland, Finland en Zweden en voor ca. 7% uit kinderdagverblijven in Finland.
- De residentiële zorggebouwen blijven volledig operationeel (en blijven dus kasstroom genereren), zij het met naleving van zeer strikte beschermingsmaatregelen (lockdown, bezoekersverbod, verhoogde hygiënische maatregelen, quarantaine, enz.). In verschillende landen hebben (lokale) overheden hulpprogramma's goedgekeurd om de extra kosten van zorgexploitanten te dekken die mogelijk voortvloeien uit de genomen Covid-19-maatregelen. De impact van Covid-19, op het vlak van 'oversterfte', wordt permanent opgevolgd (hoewel de impact waarschijnlijk slechts over een langere periode meetbaar zal zijn), maar Aedifica beschikt tot op heden niet over aanwijzingen dat de 'oversterfte' een niveau zou hebben bereikt dat de huurbetalingscapaciteit van de operatoren in het algemeen in het gedrang zou komen.
- De kinderdagverblijven in Finland blijven open, maar de totale bezetting is tijdens de lockdown gedaald tot een zeer laag niveau, omdat scholen gesloten zijn en de mensen in het algemeen van thuis uit werken. Aangezien de meeste gemeenten de exploitanten blijven ondersteunen, zal de omzetsdaling tijdens de lockdown over het algemeen minder beduidend zijn. Het Finse team staat in nauw contact met de huurders om de situatie tijdens de lockdown op te volgen. Een tijdelijke en beperkte impact op de huurinkomsten valt echter niet uit te sluiten.
- De huurgelden voor het derde kwartaal (1 januari t.e.m. 31 maart 2020) werden volgens een normaal betalingspatroon ontvangen. Ook het betalingspatroon van de huurgelden die in de loop van april 2020 moeten worden betaald, verloopt normaal en vertoont momenteel geen noemenswaardig negatief effect als gevolg van Covid-19.



21 april 2020 – na sluiting van de markten

### **Bouwwerven – ontwikkelingspipeline**

- Tussen 1 januari en 31 maart 2020 werden 8 ontwikkelingsprojecten opgeleverd (1 in Duitsland, 2 in Nederland, 4 in Finland, 1 in Zweden) voor een totaal investeringsbedrag van ca. 43 miljoen €.
- De bouwactiviteiten worden over het algemeen in alle landen voortgezet, met enkele uitzonderingen in België en Duitsland. Als gevolg van de Covid-19-maatregelen worden de bouwwerkzaamheden in bestaande woonzorgcentra stopgezet of uitgesteld. Over het algemeen wordt er een uitstel van bepaalde opleveringsdata verwacht door de vertraagde beschikbaarheid van bouwmaterialen en/of de verminderde beschikbaarheid van arbeidskrachten. Op dit moment is het nog niet mogelijk om de impact van eventuele vertragingen te bepalen.
- Op 31 maart 2020 heeft Aedifica een pipeline van ontwikkelingsprojecten met een geraamde investeringskost van ca. 442 miljoen €, waarvan een bedrag van ca. 128 miljoen € betrekking heeft op projecten die nog aan opschortende voorwaarden onderworpen zijn. De voltooiing van de volledige ontwikkelingspipeline is gespreid over een periode van meer dan 3 jaar.

### **Waardering**

- De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen met betrekking tot de volledige Aedifica-portefeuille (reële waarde op 31 maart 2020) zijn reeds beschikbaar en vermelden geen significante wijzigingen in de reële waarde van de portefeuille.
- In overeenstemming met de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) op 2 april 2020 publiceerde, bevatten waarderingsverslagen een 'material valuation uncertainty' clause.

### **Guidance en dividend**

- Op basis van de informatie die vandaag beschikbaar is, verwacht Aedifica geen significante wijzigingen in de EPRA-resultaatsverwachtingen voor de periode van twaalf maanden lopend van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020.
- Aangezien Aedifica's raad van bestuur heeft voorgesteld om het lopende boekjaar (dat gestart is op 1 juli 2019) te verlengen tot en met 31 december 2020<sup>1</sup>, heeft de raad de intentie om een interimdividend aan de aandeelhouders uit te keren over de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020, met betaalbaarstelling in november 2020. De uiteindelijke beslissing alsook het bedrag van het interimdividend zal gecommuniceerd worden op 2 september 2020 in het persbericht over de resultaten over de periode van twaalf maanden lopend van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020. Ter herinnering, in het halfjaarverslag gepubliceerd op 19 februari 2020 werd voor deze periode van 1 juli 2019 tot 30 juni 2020 een dividendverwachting van 3,00 € bruto per aandeel aangekondigd. Bij goedkeuring van de wijziging van het boekjaar, zal het (slot)dividend over het lopende (verlengde) boekjaar in mei 2021 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening over het (verlengde) boekjaar door de gewone algemene vergadering.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 17 april 2020 met betrekking tot de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie – Voorwetenschap

21 april 2020 – na sluiting van de markten

### Balans

- Na de afronding van de overname van Hoivatilat (de Finse zorgvastgoedontwikkelaar en investeerder) in januari 2020 bedraagt Aedifica's schuldgraad momenteel ca. 55%, waardoor de Groep nog ca. 400 miljoen € aan extra investeringen kan financieren voordat de schuldlimiet van 60% wordt bereikt die voortvloeit uit de bankconvenanten.
- Aedifica beschikt over ca. 450 miljoen € aan bevestigde niet-opgenomen kredietlijnen en liquide middelen. Na aftrek van het thesauriebewijzenprogramma met een looptijd van minder dan één jaar (waarvoor de beschikbare middelen op de bevestigde kredietlijnen als afdekking dienen), beschikt Aedifica over ca. 180 miljoen € aan bevestigde beschikbare kredietlijnen en liquide middelen om haar activiteiten te financieren.
- Het overbruggingskrediet van 300 miljoen € en 150 miljoen £, dat eind oktober 2020 zou vervallen, werd met 12 maanden verlengd tot eind oktober 2021. Na deze verlenging zijn er geen bevestigde kredietlijnen meer die vervallen vóór april 2021.
- Aedifica onderhoud uitstekende relaties met haar kredietverstrekkers en wijst erop dat de markt voor thesauriebewijzen open blijft voor de Groep, die blijft beschikken over de belangstelling en het vertrouwen van de investeerders op deze markt.

Zoals aangekondigd in de financiële kalender zal Aedifica tussentijdse resultaten (inclusief een update over de impact van het Covid-19-virus op haar activiteiten) publiceren op woensdag 20 mei 2020.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie – Voorwetenschap

21 april 2020 – na sluiting van de markten

### 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 450 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, met een waarde van meer dan 3,0 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 20 april 2020 ca. 2,2 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA- en Stoxx Europe 600-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

### Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

