

12 maart 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 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')

Acquisitie van een portefeuille van 4 woonzorgcentra in Ierland

- **Acquisitie van een portefeuille van 4 woonzorgcentra in Ierland, onderworpen aan opschortende voorwaarden**
 - **Totale investering: ca. 26,5 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: 233 bewoners**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 5,5 %**
 - **Uitbater: Virtue (deel van de Emera-groep)**



Bunclody care home – Bunclody

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: “We zijn zeer verheugd te kunnen aankondigen, vlak na onze eerste investering in Ierland, dat Aedifica haar Ierse zorgvastgoedportefeuille verder uitbreidt en ca. 26,5 miljoen € investeert in de acquisitie van 4 woonzorgcentra. De woonzorgcentra bieden plaats aan 233 ouderen met hoge zorgbehoeften. Dankzij deze acquisitie breiden we bovendien onze samenwerking met de Emera-groep verder uit, een gevestigde Europese zorgexploitant met een beproefd bedrijfsmodel. Wanneer deze transactie in de loop van de volgende weken wordt afgerond, zal de portefeuille van Aedifica in Ierland 5 woonzorgcentra omvatten voor een bedrag van ca. 50 miljoen €.”



12 maart 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET

Aedifica investeert ca. 26,5 miljoen € in een portefeuille van 4 woonzorgcentra in Ierland.



Killerig care home – Killerig

Beschrijving van de sites

De vier woonzorgcentra van deze portefeuille zijn gelegen in residentiële wijken in steden in het zuidoosten van Ierland (Waterford, 59.000 inwoners; New Ross, 43.000 inwoners; Bunclody, 47.000 inwoners; Killerig, 63.000 inwoners). De vier woonzorgcentra, gebouwd tussen 2003 en 2006, zijn tussen 2016 en 2020 herontwikkeld of gerenoveerd. De zorglocaties zijn moderne woonzorgcentra die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften en die plaats bieden aan 233 bewoners.

Naam	Locatie	Bouwjaar	Jaar van herontwikkeling	Exploitant
Waterford care home	Christendom, Co. Kilkenny, X91 NT3F	2003	2020	64
New Ross care home	Newtown Commons, New Ross, Co. Wexford, Y34 VX44	2006	2018	62
Bunclody care home	Bunclody, Co. Wexford, Y21 E8V0	2006	2018	62
Killerig care home	Killerig, Co. Carlow, R93 V5X8	2006	2016	45
Totaal				233



12 maart 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET



Waterford care home – Waterford

Beschrijving van de transactie

Aedifica zal 100% van de aandelen verwerven van de twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van de vier sites. De overeenkomst voor de acquisitie van de woonzorgcentra werd op 11 maart 2021 ondertekend en is onderworpen aan bepaalde opschortende voorwaarden. Die voorwaarden zullen in principe in de loop van de komende weken vervuld worden, waarna Aedifica de koopprijs zal betalen en automatisch de eigendom van de sites zal verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde¹ bedraagt ca. 26,5 miljoen €.

Beschrijving van de operator en de huurovereenkomsten

De woonzorgcentra worden uitgebaat door **Virtue**, een gevestigde speler met een solide track record en een managementteam dat meer dan 35 jaar ervaring heeft in de Ierse ouderenzorgsector. Virtue exploiteert ca. 650 bedden in 5 woonzorgcentra in Dublin en het noordoosten van Ierland. Het bedrijf zal in 2021 een bijkomend woonzorgcentrum van 90 bedden openen, dat momenteel wordt afgewerkt.

Virtue maakt deel uit van de Emera-groep, een private exploitant met meer dan 30 jaar ervaring in de ouderenzorgsector. De Emera-groep heeft ca. 4.000 medewerkers in dienst in 77 woonzorgcentra verspreid over 7 landen en biedt hoogwaardige zorg aan ca. 7.300 ouderen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. De groep exploiteert reeds 2 Aedifica-sites in België en Ierland.

Zoals gebruikelijk is in Ierland, wordt het woonzorgcentrum verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare triple net huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar die volledig wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Het initiële nettohuurrendement bedraagt ca. 5,5%.

¹ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



12 maart 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET



New Ross care home – New Ross

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 heeft².

(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
FI	Oulu Siilotie ⁴	14/12/2020	Oulu	6	-	6
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	Leidersdorp	6	-	6
NL	Herontwikkelingsproject in Zwolle	17/12/2020	Zwolle	3	5	8
NL	Pachterserf	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
FI	Kempele Ihmemaantie ⁴	22/01/2021	Kempele	2	-	2
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	Shiple Canal Works	05/03/2021	Shiple	2	8	10
IE	Portefeuille van 4 woonzorgcentra	11/03/2021	Ierland	26	-	26
Totaal op 12 maart 2021				302	113	415

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.

⁴ Oplevering van een project uit de ontwikkelingspipeline.

² De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



12 maart 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 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 500 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 3,8 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 11 maart 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 basishypothese 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.

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

