

16 december 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 investeert in de bouw van 3 zorgresidenties in Nederland

- **Acquisitie van 2 te bouwen zorgresidenties in Alphen aan den Rijn en Waarder (NL) via Aedifica's joint venture met Dunavast-Sonneborgh**
- **Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Tiel (NL)**
- **Totale investering: ca. 24,5 miljoen €**
- **Totale capaciteit: 98 bewoners**
- **Initieel brutohuurrendement: ca. 5,5%**

Naam	Locatie	Capaciteit (eenheden)	Investering (in miljoen €)	Opleveringsdatum	Uitbater
Alphen Raadhuisstraat	Alphen aan den Rijn	27	7	Q4 2022	Stichting Fundis
Waarder Molendijk	Waarder	33	8	Q2 2023	Stichting Fundis
Tiel Bladergroenstraat	Tiel	38	9,5	Q2 2023	Saamborgh
Totaal		98	24,5		

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: "Aedifica breidt haar zorgvastgoedportefeuille in Nederland verder uit met drie nieuwe ontwikkelingsprojecten. Aedifica investeert ca. 9,5 miljoen € in de bouw van een nieuwe zorgresidentie in Tiel die zal worden uitgebaat door Saamborgh. Daarnaast kondigen Aedifica en Dunavast-Sonneborgh hun eerste twee projecten aan binnen het samenwerkingsverband dat begin oktober werd gesloten¹. Samen zullen we ca. 15 miljoen € investeren in de bouw van twee nieuwe zorgresidenties in Alphen aan den Rijn en Waarder. Beide projecten luiden bovendien de samenwerking in met Stichting Fundis, een exploitant in het reguliere zorgsegment."

Eric Scheijgrond, Country Manager van Aedifica Nederland, voegt daaraan toe: "Deze drie zorglocaties zullen een nieuw thuis bieden aan 98 ouderen met hoge zorgbehoeften. Bij het ontwerp van de gebouwen werd er speciale aandacht besteed aan de milieunormen en energie-efficiëntie. De projecten zullen naar verwachting tussen einde 2022 en het tweede kwartaal van 2023 worden opgeleverd."

¹ Zie persbericht van 4 oktober 2021.



16 december 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

1. Acquisitie van 2 te bouwen zorgresidenties in Alphen aan den Rijn en Waarder (NL) via Aedifica's joint venture met Dunavast-Sonneborgh

Aedifica en Dunavast-Sonneborgh investeren ca. 15 miljoen € in twee te bouwen zorgresidenties in Alphen aan den Rijn en Waarder.



Alphen Raadhuisstraat (impressie) – Alphen aan den Rijn

Beschrijving van de sites

Het project **Alphen Raadhuisstraat**² zal ontwikkeld worden in een residentiële wijk in het centrum van Alphen aan den Rijn (73.000 inwoners, provincie Zuid-Holland). Deze kleinschalige zorgresidentie wordt specifiek afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften en zal een nieuw thuis bieden aan 27 bewoners. De bouwwerken zijn al gestart en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2022.

Het project **Waarder Molendijk**³ zal ontwikkeld worden in een residentiële wijk in Waarder, deel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (35.000 inwoners, provincie Zuid-Holland). Deze kleinschalige zorgresidentie wordt specifiek afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften en zal plaats bieden aan 33 bewoners. De bouwwerken zullen starten in het eerste kwartaal van 2022 en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2023.

Bij de bouw van beide zorgresidenties zullen de meest recente BENG⁴-normen toegepast worden en zal er geïnvesteerd worden in energie-efficiënte systemen, zoals warmtepompen en slimme ventilatiesystemen. Na oplevering zullen de sites een klasse A energielabel krijgen en bijdragen aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille.

² Adres: Raadhuisstraat 120-122, 2406 AJ Alphen aan den Rijn (Nederland).

³ Adres: Molendijk 2, 3466 NB Waarder (Nederland).

⁴ Bijna-energie neutraal gebouw.



16 december 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET



Waarder Molendijk (impressie) – Waarder

Beschrijving van de transactie

Op 16 december 2021 hebben Aedifica en Dunavast-Sonneborgh via hun joint venture (waarin Aedifica een belang heeft van 75%) de eigendom van de grondposities in Alphen aan den Rijn en Waarder verworven. De totale investering⁵ in beide ontwikkelingsprojecten (inclusief de acquisitie van de grondposities en de bouwwerken) zal ca. 15 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

Beide zorgresidenties zullen worden uitgebaat door Amadeushuis, een onderneming van Stichting Fundis. Elke onderneming van Fundis is actief op een specifiek terrein binnen de zorg voor kwetsbare ouderen en chronisch zieken. Door de samenwerkingen binnen de Fundis-groep, door uitbreiding of door intensieve samenwerking met externe partners, speelt Fundis flexibel in op de Nederlandse zorgvraag. Fundis is hoofdzakelijk actief in Zoetermeer, Rotterdam, Midden-Holland en Utrecht. De groep exploiteert thans ca. 1.000 bedden in 22 zorglocaties.

De zorgresidenties zullen worden verhuurd op basis van nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomsten met een looptijd van 15 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

⁵ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



16 december 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2. Acquisitie van een te bouwen zorgresidentie in Tiel (NL)

Aedifica investeert ca. 9,5 miljoen € in de bouw van een zorgresidentie in Tiel.



Zorgresidentie Tiel (impressie) – Tiel

Beschrijving van de site

Het project **Tiel Bladergroenstraat**⁶ zal ontwikkeld worden in een groene, residentiële wijk in Tiel (42.000 inwoners, provincie Gelderland). De zorgresidentie wordt specifiek afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften en zal een nieuw thuis bieden aan 38 bewoners. Het gebouw zal gebruik maken van energie-efficiënte systemen en gebouwd worden conform de laatste BENG-regelgeving. Na oplevering van de bouwwerken zal de site een klasse A energielabel krijgen en bijdragen aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille. De bouwwerken zullen starten in het tweede kwartaal van 2022 en zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 worden opgeleverd.

⁶ Adres: W.J. Bladergroenstraat 1, 4002 AZ Tiel (Nederland).



16 december 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

Beschrijving van de transactie

Op 16 december 2021 heeft Aedifica de eigendom van de site verworven. Aedifica's totale investering⁷ (inclusief de acquisitie van de grondpositie en de bouwwerken) zal ca. 9,5 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

De zorgresidentie zal worden geëxploiteerd door Saamborgh (voorheen Lang Leve Thuis), een Nederlandse private zorgaanbieder. In kleinschalige woonzorglocaties biedt de organisatie kwalitatieve 24-uurszorg aan ouderen met dementie en/of somatische klachten. Saamborgh exploiteert thans 10 zorglocaties en zal daarnaast nog een bijkomende zorgresidentie van Aedifica⁸ uitbaten die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 zal worden opgeleverd.

De site zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare triple net huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Het initiële nettohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 5,5% bedragen.

⁷ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁸ Zie persbericht van 14 september 2020.



16 december 2021 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

3. Investerings sinds het begin van 2021

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2021 gerealiseerd heeft⁹.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
UK Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra) ²	13/01/2021	Essex	45	-	45
NL Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI 2 ontwikkelingsprojecten	30/01/2021	Finland	0	9	9
FI Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE Brídhaven	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 ²	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	09/03/2021	Ierland	26	-	26
UK Corby Priors Hall Park ²	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK Wellingborough Glenvale Park ²	19/03/2021	Wellingborough	3	12	15
NL Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
FI 3 ontwikkelingsprojecten	31/03/2021	Finland	0	9	9
DE Azurit-portefeuille (19 woonzorgcentra)	31/03/2021	Duitsland	236	9	245
UK Aylesbury Martin Dalby Way ²	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE Herontwikkelingsproject Orpea Brussel (8 woonzorgcentra)	28/05/2021	Brussel	-	47	47
NL Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
FI Portefeuille van 3 zorgvastgoedsites	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI Oulu Juhlamarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
DE Specht Gruppe: 2 ^{de} raamovereenkomst (5 zorgcampussen)	29/06/2021	Duitsland	8	70	78
BE Domaine de la Rose Blanche	29/06/2021	Durbuy	20	-	20
NL De Volder Staete	06/07/2021	Almere	1	10	11
IE Millbrook Manor	26/07/2021	Saggart	13	4	17
IE St. Doolagh's	26/07/2021	Balgriffin	5	15	20
SE Enköping Litslenavägen	19/08/2021	Enköping	0	2	2
IE Dublin Stepside	23/08/2021	Dublin	5	25	30
FI Kuopio Opistotie	06/09/2021	Kuopio	2	11	13
SE Portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra ²	08/09/2021	Zweden	46	7	53
DE Procuritas-portefeuille (2 woonzorgcentra)	30/09/2021	Duisburg	-	18	18
IE Altadore Nursing Home	30/09/2021	Dublin	-	18	18
FI Helsinki Ensikodintie	30/09/2021	Helsinki	-	12	12
FI Tampere service community	30/09/2021	Tampere	1	9	10
DE Seniorenzentrum Borna	01/10/2021	Borna	-	15	15
IE Mowlam Healthcare-portefeuille (3 woonzorgcentra)	19/10/2021	Ierland	5	38	43
FI Helsinki Kansantie	20/10/2021	Helsinki	-	12	12
UK The Uplands ²	25/10/2021	Shrewsbury	14	-	14
BE Résidence le Douaire	10/11/2021	Anderlues	-	17	17
NL Alphen Raadhuisstraat ³	16/12/2021	Alphen a/d Rijn	3	4	7
NL Waarder Molendijk ³	16/12/2021	Waarder	3	5	8
NL Tiel Bladergroenstraat	16/12/2021	Tiel	2	7	10
Totaal op 16 december 2021			505	437	942

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

² Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

³ Via Aedifica's joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

⁹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



16 december 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 570 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 4,6 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 15 december 2021 ca. 4,2 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.

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

