

26 juli 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 36,5 miljoen €
in de acquisitie van een woonzorgcentrum dat reeds in exploitatie is en
in de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Ierland**

- **Acquisitie en uitbreiding van een woonzorgcentrum dat reeds in exploitatie is en acquisitie van een nog te bouwen woonzorgcentrum, beide gelegen in het grootstedelijk gebied van Dublin (Ierland)**
 - **Totale investering: ca. 36,5 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: 182 bewoners**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 5,5%**
 - **Exploitant: Coolmine Caring Services Group**

Naam	Type	Ligging	Investering (miljoen €)	Pipeline (miljoen €)	Capaciteit (eenheden)	Bouwjaar	Opleverings- datum
Millbrook Manor	Acquisitie en uitbreiding	Saggart	13	4	63 (+22)	2015	Q3 2022
St. Doolagh's	Ontwikkeling	Balgriffin	5	14,5	97	-	Q3 2022
Totaal			18	18,5	182		

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: “We zijn zeer verheugd te kunnen aankondigen dat Aedifica haar Ierse zorgvastgoedportefeuille verder uitbreidt met de acquisitie van een woonzorgcentrum dat reeds in exploitatie is en zal worden uitgebreid en een gloednieuw nog te bouwen woonzorgcentrum, voor een totaal investeringsbedrag van ca. 36,5 miljoen €. Beide woonzorgcentra bevinden zich in het grootstedelijk gebied van Dublin en zullen na oplevering van de werken in totaal 182 bewoners verwelkomen. Dankzij deze transactie versterken we onze positie en zichtbaarheid op de Ierse markt, en vergroten we onze portefeuille tot bijna 90 miljoen €. Bovendien starten we een samenwerking met een nieuwe zorgexploitant in Ierland, de Coolmine Caring Services Group.”



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

Aedifica investeert ca. 36,5 miljoen € in de acquisitie en uitbreiding van een woonzorgcentrum dat reeds in exploitatie is en in de bouw van een bijkomend woonzorgcentrum in het grootstedelijk gebied van Dublin (IE).



Millbrook Manor – Saggart

Beschrijving van de sites

Woonzorgcentrum **Millbrook Manor**¹ is gelegen in een groene wijk van Saggart, deel van het grootstedelijk gebied van Dublin (1.900.000 inwoners, County Dublin), op ca. 15 km van het stadscentrum van Dublin. Het woonzorgcentrum dateert van 2015 en werd specifiek voor zorgdoeleinden ontworpen. Momenteel biedt het huis plaats aan 63 bewoners in ruime kamers die speciaal zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebreid, waardoor er extra ruimte wordt gecreëerd voor 22 bewoners en de totale capaciteit van de site verhoogd wordt tot 85 bewoners. De uitbreidingswerken gaan binnenkort van start en zullen naar verwachting worden afgerond in het derde kwartaal van 2022. Na de uitbreidingswerken zal Millbrook Manor ten minste een 'B' Building Energy Rating² (BER) hebben.

Woonzorgcentrum **St. Doolagh's**³ zal gebouwd worden in een groene wijk van Balgriffin, ook deel van het grootstedelijk gebied van Dublin. Het woonzorgcentrum zal tot 97 bewoners een nieuw thuis bieden in ruime kamers die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal gebruikmaken van energie-efficiënte systemen zoals warmtepompen, waardoor het een 'A'-BER zou moeten krijgen en bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille. De bouwwerken gaan binnenkort van start en zullen naar verwachting worden afgerond in het derde kwartaal van 2022.

¹ Adres: Castle Road 24, Saggart, Co. Dublin D24 A9RY (Ierland).

² Equivalent van een energieprestatiecertificaat (EPC).

³ Adres: Malahide Road, Balgriffin, Co. Dublin D17 CY54 (Ierland).



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



St. Doolagh's (impressie) – Balgriffin

Beschrijving van de transactie

Op 26 juli 2021 heeft Aedifica de eigendom van het bestaande gebouw (Millbrook Manor) en de grondposities verworven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 18 miljoen € (13 miljoen € voor Millbrook Manor en 5 miljoen € voor St. Doolagh's). Aedifica voorziet een budget van ca. 18,5 miljoen € voor de nieuwbouw- en uitbreidingswerken (4 miljoen € voor Millbrook Manor en 14,5 miljoen € voor St. Doolagh's). De totale investering⁴ van Aedifica zal op termijn dus ca. 36,5 miljoen € bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

Beide woonzorgcentra worden uitgebaat door **Coolmine Caring Services Group**. De familiale zorgexploitant heeft een solide bedrijfsmodel en biedt de bewoners een waaier van diensten aan (medische diensten, fysiotherapie, enz.). De groep exploiteert thans één woonzorgcentrum (Millbrook Manor), maar is van plan haar activiteiten in de toekomst verder uit te breiden (bijvoorbeeld door de opening van St. Doolagh's, plus de ontwikkeling van verdere nieuwbouwmogelijkheden) om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar ouderenzorg in het grootstedelijk gebied van Dublin.

Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle speler in de Ierse ouderenzorgsector.

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

⁴ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



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



St. Doolagh's (impressie) – Balgriffin

Investerings sinds het begin van 2021

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2021 gerealiseerd heeft⁵.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
UK	Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra) ²	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	Shiple Canal Works ²	05/03/2021	Shiple	2	8	10
IE	Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	11/03/2021	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	-	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	201	44	245
UK	Aylesbury Martin Dalby ²	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE	Herontwikkelingsproject Orpea Brussel (8 woonzorgcentra)	28/05/2021	België	47	-	47
NL	Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
SE	Portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra ²	24/06/2021	Zweden	-	53	53
FI	Portefeuille van 3 zorgvastgoedsites	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI	Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI	Oulu Juhlararssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
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
Totaal op 26 juli 2021				378	240	617

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.

⁵ 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 juli 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 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 23 juli 2021 ca. 4,3 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

