

19 augustus 2022 – 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 161 miljoen € in 4 zorglocaties in Dublin**

- **Acquisitie van 3 gloednieuwe zorglocaties: 2 woonzorgcentra en een ultramodern revalidatiecentrum**
- **Forward purchase van een woonzorgcentrum in aanbouw**
- **Alle locaties gelegen in Grootstedelijk gebied Dublin (Ierland)**
- **Totale investering: ca. 161 miljoen €**
- **Totale capaciteit: 617 bewoners**
- **Initieel nettohuurrendement: ca. 5%**
- **Uitbater: Bartra Healthcare**



*Loughshinny Nursing Home – Skerries (Dublin)*

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** "Aedifica breidt haar Ierse zorgvastgoedportefeuille verder uit door ca. 161 miljoen € te investeren in vier zorglocaties in Dublin. De transactie zal onze positie en zichtbaarheid op de Ierse markt verder versterken en draagt onmiddellijk bij tot de resultaten van de Groep. Onze portefeuille in Ierland zal nu na oplevering van alle ontwikkelingsprojecten toenemen tot bijna 460 miljoen €. Dankzij deze transactie breiden we onze samenwerking verder uit met Bartra Healthcare, een gevestigde uitbater van woonzorgcentra in Ierland."



19 augustus 2022 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17:40 CET**

Aedifica investeert ca. 161 miljoen € in de acquisitie van twee gloednieuwe woonzorgcentra en een revalidatiecentrum, en de forward purchase van een woonzorgcentrum in aanbouw in Dublin (Ierland).



*Clondalkin Nursing Home (illustratie) – Clondalkin (Dublin)*

Naam	Locatie	Capaciteit (eenheden)	Bouwjaar/ opleveringsdatum	Type zorg
Loughshinny Nursing Home	Ballykea, Blackland, Skerries, Co. Dublin	125	2019	Ouderenzorg
Northwood Nursing Home	Old Ballymun Road, Santry, Co. Dublin	121	2020	Ouderenzorg
Beaumont Lodge	Kilmore Road, Kilmore, Co. Dublin	221	2020	Postacute revalidatiezorg
Clondalkin Nursing Home	New road, Clondalkin, Co. Dublin	150	Q3 2023	Ouderenzorg
<b>Totaal</b>		<b>617</b>		

### **Beschrijving van de sites**

**Loughshinny Nursing Home** en **Northwood Nursing Home** zijn gloednieuwe woonzorgcentra die in 2019 en 2020 werden opgeleverd. **Beaumont Lodge** (opgeleverd in 2020) is Ierlands grootste revalidatiecentrum, d.w.z. een centrum voor kortetermijnzorg waar patiënten verblijven na hun ontslag uit een intensieve zorginstelling voordat ze naar huis of naar een andere zorgomgeving gaan. Postacute revalidatiezorg wordt gefinancierd via een contract met de door de overheid gefinancierde Ierse Health Service Executive (HSE). De drie gebouwen zijn uitstekend gelegen in woonwijken in Skerries, Santry en Coolock, die deel uitmaken van het grootstedelijk gebied van Dublin (1.900.000 inwoners, County Dublin). Loughshinny Nursing Home en Northwood Nursing Home bieden plaats aan maximaal 246 bewoners in ruime kamers die speciaal zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Beaumont Lodge zal plaats bieden aan 221 volwassenen die voltijdse postacute revalidatiezorg nodig hebben, maar het gebouw is ook geschikt om als woonzorgcentrum te worden gebruikt. De locaties voldoen aan de hoogste normen van zorg en comfort, en zijn bestemd voor het hogere middensegment van de markt. Er werd bijzondere aandacht besteed aan milieunormen en er werd geïnvesteerd in energie-efficiënte systemen. De gebouwen hebben een 'B1' Building Energy Rating<sup>1</sup> (BER), wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille.

<sup>1</sup> Equivalent van een energieprestatiecertificaat (EPC).



19 augustus 2022 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17:40 CET**



*Northwood Nursing Home – Santry (Dublin)*

**Clondalkin Nursing Home** wordt momenteel ontwikkeld in een woonwijk in Clondalkin, dat ook deel uitmaakt van het grootstedelijk gebied van Dublin. Het zal tot 150 bewoners verwelkomen in ruime kamers, die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het gebouw zal gebruik maken van energie-efficiënte systemen, wat zou moeten resulteren in een 'A2' BER, wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting in het derde kwartaal van 2023 worden afgerond.





19 augustus 2022 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17:40 CET**



*Beaumont Lodge – Kilmore (Dublin)*

### **Beschrijving van de transactie**

Op 19 augustus 2022 heeft Aedifica de eigendom verworven van Loughshinny Nursing Home, Northwood Nursing Home en Beaumont Lodge. De overeenkomst voor de acquisitie van Clondalkin Nursing Home werd ook vandaag ondertekend. Aedifica zal de eigendom van het gebouw verwerven na oplevering van de bouwwerken in 2023. De conventionele aanschaffingswaarde<sup>2</sup> (inclusief Clondalkin Nursing Home na oplevering) bedraagt ca. 161 miljoen €, waarvan 125 miljoen € reeds is betaald.

### **Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten**

De zorglocaties zullen worden uitgebaat door **Bartra Healthcare**, een kwaliteitsvolle exploitant die individuele zorg aanbiedt in een veilige, vriendelijke en comfortabele omgeving met speciale aandacht voor waardigheid, privacy en respect. Bartra Healthcare exploiteert momenteel ca. 462 bedden in drie woonzorgcentra in Dublin. De exploitant biedt een waaier van diensten aan zijn bewoners (geestelijke gezondheidszorg, dementiezorg, palliatieve zorg, enz). Bartra Healthcare zal ook Aedifica's woonzorgcentrum in Crumlin (Dublin)<sup>3</sup> uitbaten dat momenteel in ontwikkeling is.

Zoals gebruikelijk is in Ierland, zullen de zorglocaties worden 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%.

<sup>2</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

<sup>3</sup> Zie persbericht van 16 maart 2022.



19 augustus 2022 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17:40 CET

**Investerings sinds het begin van 2022**

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2022 gerealiseerd heeft<sup>4</sup>.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
UK	Market Drayton Great Hales <sup>2</sup>	17/02/2022	Market Drayton	-	16	16
SE	Nynäshamn Källberga <sup>2</sup>	21/02/2022	Nynäshamn	2	17	18
SE	Strängnäs Bivägen <sup>2</sup>	28/02/2022	Strängnäs	0	2	2
IE	Crumlin	16/03/2022	Dublin	6	27	32
FI	Liminka Saunarannantie	16/03/2022	Liminka	2	-	2
FI	Kerava Lehmuskatu	16/03/2022	Kerava	-	7	7
FI	Äänekoski Ääneniementie	16/03/2022	Äänekoski	-	2	2
FI	Jyväskylä Ailakinkatu	22/03/2022	Jyväskylä	-	2	2
FI	Tampere Teräskatu	24/03/2022	Tampere	-	8	8
UK	Rawdon care home <sup>2</sup>	24/03/2022	Rawdon	5	12	17
UK	Northampton care home <sup>2</sup>	24/03/2022	Northampton	5	12	17
DE	An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL	Oosterbeek Warm Hart <sup>3</sup>	01/04/2022	Oosterbeek	5	3	7
UK	Dawlish <sup>2</sup>	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK	Kanaaleilanden-portefeuille (6 sites) <sup>2</sup>	01/04/2022	Verenigd Koninkrijk	54	15	69
IE	Silver Stream-portefeuille (3 sites)	01/04/2022	Ierland	35	22	57
SE	Staffanstorps Borggårdsallén <sup>2</sup>	01/04/2022	Staffanstorps	3	-	3
FI	Helsinki Käräjätuvantie	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI	Helsinki Kutomokuja	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI	Oulu Jahtivou dintie	30/04/2022	Oulu	-	9	9
FI	Valkeakoski Juusontie	04/05/2022	Valkeakoski	-	2	2
FI	Oulu Pateniemenranta	06/05/2022	Oulu	-	2	2
IE	Dunshaughlin Business Park	11/05/2022	Dunshaughlin	2	17	19
BE	Résidence Véronique	17/05/2022	Somme-Leuze	11	10	21
IE	Craddock House Nursing Home	17/05/2022	Naas	11	-	11
FI	Rovaniemi Rakkakiventie	19/05/2022	Rovaniemi	-	3	3
NL	CosMed Kliniek <sup>3</sup>	25/05/2022	Bosch en Duin	7	-	7
UK	Sleaford Ashfield Road	31/05/2022	Sleaford	3	10	13
UK	Hooton Road	01/06/2022	Hooton	2	14	17
UK	Creggan Bahn Court	20/06/2022	Ayr	10	-	10
BE	Militza-portefeuille (2 sites)	06/07/2022	Brugge & Gent	50	19	69
NL	Het Gouden Hart Almere <sup>4</sup>	06/07/2022	Almere	2	7	9
FI	Espoo Ylismäenkuja	06/07/2022	Espoo	-	1	1
UK	Spaldrick House <sup>2</sup>	20/07/2022	Port Erin	-	12	12
FI	Oulu Vaarapiha	25/07/2022	Oulu	-	15	15
ES	Tomares Miró	29/07/2022	Tomares	2	11	13
FI	Oulu Riistakuja	01/08/2022	Oulu	9	-	9
IE	Barra-portefeuille (4 sites)	19/08/2022	Dublin	125	36	161
<b>Totaal op 19 augustus 2022</b>				<b>362</b>	<b>343</b>	<b>704</b>

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

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

<sup>3</sup> Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

<sup>4</sup> Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

<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.



19 augustus 2022 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17:40 CET

### Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder locaties voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 600 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 5,3 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 18 augustus 2022 ca. 4,0 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 MVO-verslag**

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

