

15 februari 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')

Aedifica zet voet aan land in Ierland

- **Eerste acquisitie in Ierland: 1 woonzorgcentrum in Mallow**
 - **Investering: ca. 25 miljoen €**
 - **Capaciteit: 184 bewoners**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 5,5%**
 - **Uitbater: Virtue (deel van de Emera-Groep)**



Brídhaven – Mallow

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: “Aedifica verwerft haar allereerste zorglocatie in Ierland, waardoor er een zevende land aan de portefeuille wordt toegevoegd en de portefeuille verder wordt gediversifieerd. Ierland biedt Aedifica een interessante investeringsopportunity, aangezien de zorgmarkt er nog erg gefragmenteerd is en de bevolkingsvergrijzing er tot een toenemende vraag naar zorgvastgoed leidt. Dankzij deze acquisitie breiden we bovendien onze samenwerking met de Emera-groep verder uit, een gevestigde Europese zorgexploitant met een beproefd bedrijfsmodel. We zijn verheugd over deze belangrijke stap vooruit in ons Europese groeiverhaal en werken al aan de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Groep in Ierland.”



15 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET

Aedifica investeert ca. 25 miljoen € in een woonzorgcentrum in Mallow (County Cork, Ierland), dat reeds in exploitatie is. Deze acquisitie is de eerste investering van de Groep in Ierland.



Brídhaven – Mallow

Beschrijving van de site

Woonzorgcentrum **Brídhaven**¹ ligt in een residentiële wijk van de gekende handelsstad Mallow (12.000 inwoners, County Cork), op ca. 35 km van Cork (de 2^{de} grootste stad van het land) in het zuidwesten van Ierland. Het woonzorgcentrum, dat specifiek voor zorgdoeleinden werd gebouwd, dateert oorspronkelijk van 2004 en werd vier keer uitgebreid, de meest recente uitbreiding werd voltooid in 2016. Het gebouw biedt een nieuwe thuis aan 184 bewoners in ruime kamers die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Het woonzorgcentrum is georganiseerd rond 5 op zichzelf staande woongedeelten waar de bewoners beschikken over moderne accommodatie, elk met zijn eigen personeel. Brídhaven beschikt ook over accommodatie die specifiek is uitgerust voor personen met dementie.

¹ Adres: Spa Glen, Mallow, P51 WK80 (Ierland).



15 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET



Brídhaven – Mallow

Beschrijving van de transactie

Op 12 februari 2021 heeft Aedifica NV de eigendom van de site verworven. De conventionele aanschaffingswaarde² bedraagt ca. 25 miljoen €.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Woonzorgcentrum Brídhaven wordt 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, en werkt eveneens aan de uitbreiding van een van zijn woonzorgcentra in Dublin met extra bedden.

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 1 Aedifica-site in België.

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%.

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



15 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET

De Ierse zorgmarkt

De Ierse markt biedt interessante parameters voor langetermijninvesteringen in zorgvastgoed. Een snel vergrijzende bevolking, de groei van de private exploitanten, een verouderend gebouwenbestand en een solide financieringssysteem voor de gezondheidszorg in een land met gezonde overheidsfinanciën zullen de vraag naar nieuw, kwalitatief zorgvastgoed op lange termijn stimuleren.

De huidige bevolking van de Republiek Ierland (ca. 4,7 miljoen inwoners) telt 147.800 personen van 80 jaar en ouder (volgens de volkstelling van 2016). Volgens het Ierse Central Statistics Office (CSO) zal dat aantal meer dan verdrievoudigen (+271%) tot 549.000 personen in 2051. Ierland heeft in totaal ca. 32.000 bedden in woonzorgcentra. Schattingen geven aan dat er tegen 2030 minstens 8.000 tot 12.000 nieuwe bedden nodig zullen zijn om de voorspelde bevolkingsgroei bij te houden. Het huidige aanbod van nieuwe bedden in woonzorgcentra voldoet echter niet aan de stijgende vraag.

De Ierse ouderenzorgmarkt is sterk gefragmenteerd: de tien grootste exploitanten vertegenwoordigen slechts 25% van de markt. Private zorgexploitanten hebben een gestaag groeiend marktaandeel van ca. 82%, terwijl de publieke woonzorgcentra die door de Health Service Executive (HSE) worden uitgebaat goed zijn voor 18% van de markt. Het groeipotentieel op lange termijn van het woonzorgcentrumsegment wordt aangedreven door de stijgende levensverwachting (Ierland staat met een gemiddelde levensverwachting van iets meer dan 82 jaar op de 7^{de} plaats in de EU) en het groeiende aantal 65-plussers en 80-plussers ten opzichte van de totale bevolking. Daarnaast is een aanzienlijk deel van de publieke woonzorgcentra verouderd en duur in onderhoud en voldoet dat deel niet aan de kwaliteitsnormen voor woonzorgcentra die de Health Information and Quality Authority (HIQA) oplegt, een probleem dat momenteel in de belangstelling staat omdat het huidige moratorium dat de regering heeft ingesteld op de kwaliteitsnormen eind 2021 afloopt. Dat betekent dat een significant deel van het huidige gebouwenbestand in de komende jaren zal moeten worden gerenoveerd of vervangen.

Om de kwaliteit van de zorg te garanderen, worden woonzorgcentra gereguleerd en geïnspecteerd door de HIQA vóór en tijdens de exploitatie. Het merendeel van de opnames in woonzorgcentra wordt gefinancierd door de staat via de 'Fair Deal' (of ook 'Nursing Homes Support Scheme' genaamd, de steunregeling voor woonzorgcentra) (85%), waarbij het resterende deel gefinancierd wordt door de bewoners zelf of via afzonderlijke rechtstreekse overeenkomsten met overheidsinstanties (15%). In het kader van de 'Fair Deal' evalueert de staat de zorgbehoeften en de financiële situatie van de bewoners van woonzorgcentra om de bijdrage te bepalen die zij moeten betalen voor de zorg die zij ontvangen, waarbij de staat het resterende bedrag betaalt ongeacht of de zorg door een publieke of private exploitant wordt verstrekt.



15 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 08u00 CET

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 heeft³.

(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
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
NL	Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
IE	Brídhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
Totaal op 15 februari 2021				256	100	356

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.

³ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



15 februari 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 meer dan 490 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 3,5 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 12 februari 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 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

