

5 juni 2025 – na sluiting van de markten

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 21,5 miljoen £ in de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum op het eiland Man en de uitbreiding van twee woonzorgcentra op Jersey

- **Forward purchase van een nog te bouwen woonzorgcentrum in Douglas (eiland Man)**
 - **Investing: ca. 12,5 miljoen £**
 - **Initieel nettohuurrendement: bijna 6,5%**
 - **Verwachte opleveringsdatum: Q1 2027**
 - **Capaciteit: 73 bewoners**
 - **Uitbater: LV Care Group (deel van de Emera-groep)**
 - **Futureproof: zeer energiezuinig gebouw met uitstekende verwachte 'A' EPC-score**
- **Uitbreiding van twee woonzorgcentra in Grouville & St. Helier (Jersey)**
 - **Totale investering: ca. 9 miljoen £**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 6,5%**
 - **Bijkomende capaciteit: 47 bewoners**
 - **Uitbater: LV Care Group (deel van de Emera-groep)**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Na onze recente investering van 47 miljoen € in de acquisitie en ontwikkeling van negen zorglocaties in Finland, breidt Aedifica haar zorgvastgoedportefeuille verder uit met een investering van 21,5 miljoen £ in de acquisitie van een nog te bouwen woonzorgcentrum op het eiland Man en de uitbreiding van twee bestaande woonzorgcentra op Jersey. Met deze investeringen komen we onze belofte na om de opbrengst van de verkoop van onze Zweedse portefeuille te herinvesteren en ons ontwikkelingsprogramma opnieuw aan te vullen.”*

Bruce Walker, Country Manager van Aedifica UK, voegt daaraan toe: *“Zowel Jersey als het eiland Man worden geconfronteerd met een snel vergrijzende bevolking en een tekort aan kwalitatieve, toekomstbestendige bedden in woonzorgcentra, vooral voor mensen met een hoge zorgbehoefte, zoals ouderen met dementie. Dankzij deze nieuwste projecten kan Aedifica een belangrijke rol spelen in de aanpak van deze uitdaging. Ze tonen ook de nauwe samenwerking die we hebben met LV Care en de Emera-groep, die de kwaliteit van de zorglocaties voortdurend heeft verbeterd.”*



5 juni 2025 – na sluiting van de markten

1. Forward purchase van een nog te bouwen woonzorgcentrum in Douglas (eiland Man)

Aedifica zal ca. 12,5 miljoen £ investeren in de forward purchase van een gloednieuw woonzorgcentrum dat zal worden gebouwd in Douglas (eiland Man).



Homefield (illustratie) – Douglas

Beschrijving van de site

Woonzorgcentrum **Homefield**¹ zal worden ontwikkeld in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Douglas (27.000 inwoners), de hoofdstad van het eiland Man (84.000 inwoners). Het hellende terrein zal de bewoners vanuit de slaapkamers op de tweede verdieping een uitzicht op zee bieden.

Het woonzorgcentrum zal aan 73 bewoners een nieuw thuis bieden met ruime kamers die specifiek zijn afgestemd op de noden van senioren met hoge zorgbehoeften. Het gebouw is ontworpen over drie verdiepingen en zal beschikken over een receptie, een kapsalon, een plantenkamer en diverse lounges, eetzaal en badkamers met assistentie. Het woonzorgcentrum zal voldoen aan de hoogste normen inzake zorg en comfort en is bestemd voor het hogere middensegment van de markt.

Het gebouw zal worden uitgerust met energiezuinige systemen, waardoor het een EPC² 'A' score zou moeten krijgen.

De bouwwerken gaan binnenkort van start en zullen naar verwachting worden afgerond in het eerste kwartaal van 2027.

¹ Adres: Homefield, 88, Woodbourne Road, Douglas, Isle of Man, IM2 3AS

² Energieprestatiecertificaat.



5 juni 2025 – na sluiting van de markten

Beschrijving van de transactie

De overeenkomst voor de acquisitie van het woonzorgcentrum werd ondertekend op 4 juni 2025. Na oplevering van de werken in 2027 zal Aedifica de koopprijs betalen en de eigendom van de site verwerven door de controle te verwerven over 100% van de aandelen in een vastgoedvennootschap. De conventionele aanschaffingswaarde³ zal ca. 12,5 miljoen £ bedragen.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomst

Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door **LV Care Group**, een gevestigde zorggroep die actief is op de Kanaaleilanden en meer dan 15 jaar ervaring heeft in de lokale ouderenzorgsector.

LV Care Group maakt deel uit van de **Emera-groep**, een private exploitant met bijna 40 jaar ervaring in de ouderenzorgsector. De groep heeft meer dan 7.500 medewerkers in dienst die hoogwaardige zorg bieden in meer dan 100 zorglocaties verspreid over acht landen. Emera exploiteert reeds 17 Aedifica-sites in België, Ierland, het eiland Man en de Kanaaleilanden.

Het woonzorgcentrum zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare triple net huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar. Het initiële nettohuurrendement zal bijna 6,5% bedragen.

³ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.

5 juni 2025 – na sluiting van de markten

2. Uitbreiding van twee woonzorgcentra in Grouville en St. Helier (Jersey)

Aedifica zal ca. 9 miljoen £ investeren in de uitbreiding van twee woonzorgcentra in Grouville en St. Helier (Jersey), die in april 2022 werden verworven.



Lavender Villa (illustratie) – Grouville

Naam	Locatie	Investering (in miljoen £)	Bijkomende capaciteit (eenheden)	Opleveringsdatum	Exploitant
Lavender Villa	Grouville	6	22	Q2 2026	LV Care Group
St. Joseph's	St. Helier	3	25	Q4 2026	LV Care Group
Totaal		9	47		

Beschrijving van de projecten

Lavender Villa⁴ is een voormalig hotel dat volledig is herontwikkeld tot een woonzorgcentrum. Het ligt aan de rand van Grouville (Jersey) en kijkt uit over de Royal Bay van Grouville. Het biedt momenteel plaats aan 20 bewoners in ruime eenpersoonsskamers. Het woonzorgcentrum wordt uitgebreid om extra ruimte te creëren voor 22 bewoners, waardoor de totale capaciteit van de zorglocatie op 42 bewoners komt en het gebouw zowel operationeel als op het vlak van energie-efficiëntie toekomstbestendiger wordt. De uitbreidingswerken zijn reeds begonnen en zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2026 worden voltooid.

Woonzorgcentrum **St. Joseph's**⁵ is gelegen in St. Helier, de hoofdstad van Jersey, en vormt al meer dan 100 jaar het hart van de zorggemeenschap op het eiland. Sinds Aedifica het woonzorgcentrum in 2022 heeft verworven, toen het 83 kamers omvatte, heeft het al een ingrijpende interne herinrichting en uitbreiding doorlopen, waardoor het gebouw momenteel plaats biedt aan 114 bewoners. Het nieuwe uitbreidingsproject zal de capaciteit verhogen met 25 bewoners. Na voltooiing van de uitbreidingswerken in het laatste kwartaal van 2026 zal het gebouw plaats bieden aan 139 bewoners. Dit nieuwe project omvat ook de renovatie van gemeenschappelijke ruimtes en verbeteringen op het vlak van energie-efficiëntie.

⁴ Adres: La Rue a Don, Grouville, Jersey, JE3 9DX.

⁵ Adres: St. John's Road, St. Helier, Jersey, JE2 4XZ.



5 juni 2025 – na sluiting van de markten

Beschrijving van de transactie

Aedifica heeft overeenkomsten gesloten met LV Care Group (deel van de Emera-groep) voor de uitbreiding van de woonzorgcentra Lavender Villa en St Joseph's voor een totaalbedrag van ca. 9 miljoen £.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De woonzorgcentra worden uitgebaat door **LV Care Group**, deel van de Emera-groep.

Beide panden worden verhuurd op basis van niet-opzegbare triple net huurovereenkomsten. De looptijd van de huurovereenkomst voor Lavender Villa bedraagt 25 jaar en gaat in bij de oplevering van de uitbreidingswerken. De resterende looptijd van de huurovereenkomst voor St. Joseph's bedraagt 22 jaar.

Het gemiddelde nettohuurrendement voor beide projecten samen zal ca. 6,5% bedragen.



5 juni 2025 – na sluiting van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 600 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 6,1 miljoen €.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 4 juni 2025 ca. 3,1 miljard €.



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

www.aedifica.eu

