

04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 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 126 miljoen €¹ in twee portefeuilles:
- 58 miljoen £ in een portefeuille van 5 woonzorgcentra in Jersey en Isle of Man
- 57 miljoen € in 3 woonzorgcentra in Ierland

- **Acquisitie en uitbreiding van een portefeuille van 5 woonzorgcentra, waarvan 4 op Jersey en 1 op Isle of Man**
 - **Totale investering: ca. 58 miljoen £ (ca. 69 miljoen €)**
 - **Totale capaciteit: 283 bewoners**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 6%**
 - **Exploitant: LV Care Group (deel van de Emera-Groep)**

- **Acquisitie van een portefeuille van 3 nieuwbouw woonzorgcentra in Ierland**
 - **Totale investering: ca. 57 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: 346 bewoners**
 - **Initieel nettohuurrendement: ca. 5%**
 - **Exploitant: Silver Stream Healthcare**

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 1. Aedifica investeert 58 miljoen £ in een portefeuille van 5 woonzorgcentra, waarvan 4 gelegen zijn op Jersey en 1 op Isle of Man**



Le Petit Bosquet – Jersey

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt *“We zijn verheugd te kunnen aankondigen dat Aedifica haar zorgvastgoedportefeuille verder uitbreidt met de acquisitie van een grote portefeuille van 5 volledige operationele woonzorgcentra, waarvan 4 gelegen zijn op Jersey en 1 op Isle of Man voor een bedrag van ca. 58 miljoen £. Bovendien breiden we onze samenwerking met de Emera-groep verder uit, een gevestigde Europese zorgexploitant met een beproefd bedrijfsmodel.”*

Bruce Walker, Country Manager van Aedifica Verenigd Koninkrijk voegt daaraan toe: *“De gebouwen bevinden zich op Jersey en Isle of Man en zullen, na voltooiing van de geplande uitbreidings- en herinrichtingswerkzaamheden, aan 283 ouderen met hoge zorgbehoeften een plaats bieden. Dankzij deze transactie zal onze positie en zichtbaarheid op de Britse markt verder versterken, waardoor onze portefeuille in het Verenigd Koninkrijk (inclusief de Crown Dependencies Jersey en Isle of Man) meer dan 1 miljard € zal bedragen na voltooiing van alle ontwikkelingsprojecten.”*



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Aedifica investeert ca. 46 miljoen £ in de acquisitie en uitbreiding van een portefeuille van 5 volledig operationele woonzorgcentra, waarvan 4 gelegen zijn op Jersey en 1 op Isle of Man. Daarnaast zal Aedifica nog eens 12 miljoen £ investeren in uitbreidingen en interne herontwikkelingswerken van 3 van de 5 woonzorgcentra.

Naam	Type	Locatie	Investing (in miljoen £)	Pipeline (in miljoen £)	Capaciteit (eenheden)	Verwachte opleveringsdatum
Crovan Court	Acquisitie	Ramsey	6		52	
Lavender Villa	Acquisitie & uitbreiding	Grouville	5	4	20 (+23)	Q3 2023
Le Petit Bosquet	Acquisition & Acquisitie & uitbreiding	St Lawrence	6	2,5	26 (+17)	Q1 2023
Les Charrières	Acquisitie	Jersey	10,5		50	
St. Joseph's	Acquisitie & uitbreiding	St Helier	18,5	5,5	83 (+12)	Q4 2023
Totaal			46²	12	283	
St. Joseph's	Activa bestemd voor verkoop	St Helier	9,5		-	

Beschrijving van de sites

De vijf woonzorgcentra van deze portefeuille bevinden zich op Jersey (108.000 inwoners) en Isle of Man (85.000 inwoners). De portefeuille bestaat uit twee moderne woonzorgcentra, twee verbouwingen van voormalige hotels en een reeds bestaande zorgcampus. Drie van deze sites zullen uitgebreid en intern heringericht worden om extra slaapkamers en gemeenschappelijke woonruimten te creëren. Deze uitbreidingswerken zullen naar verwachting in de loop van 2023 worden opgeleverd. Na voltooiing van de werkzaamheden zullen de vijf woonzorgcentra plaats bieden aan 283 bewoners.

Crovan Court³ is een modern woonzorgcentrum in Ramsey (Isle of Man), dat zijn deuren opende in september 2019 en verpleegkundige zorg aanbiedt in 52 eenpersoonskamers.

Het **Lavender Villa**⁴ woonzorgcentrum is een voormalig hotel gelegen aan de rand van Grouville (Jersey) en met uitzicht op de Royal Bay van Grouville dat werd omgebouwd tot een woonzorgcentrum. Het biedt momenteel plaats aan 20 bewoners in ruime eenpersoonskamers. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebreid, waardoor extra ruimte ontstaat voor 23 bewoners en de totale capaciteit van de locatie op 43 bewoners wordt gebracht. De uitbreidingswerkzaamheden zijn begonnen en zullen naar verwachting in het derde kwartaal van 2023 voltooid zijn.

² De voor verkoop bestemde activa zijn niet opgenomen in het totale investeringsbedrag. Deze niet-strategische activa zullen naar verwachting binnen de komende 12 maanden worden verkocht. Tijdens de houdperiode zal het nettohuurrendement van Aedifica ongeveer 6% bedragen.

³ Adres: Aikest way, Ramsey, Isle of Man IM8 3NY

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



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het **Le Petit Bosquet**⁵ woonzorgcentrum ligt in St. Lawrence (Jersey). Dit voormalige hotel werd omgebouwd tot een woonzorgcentrum en is gunstig gelegen naast een kliniek en een medisch centrum. Momenteel biedt dit woonzorgcentrum zorg aan 26 bewoners in eenpersoonskamers en zal worden uitgebreid met 17 extra bedden, waardoor de totale capaciteit van het woonzorgcentrum op 43 bewoners komt. De uitbreidingswerkzaamheden zijn begonnen en zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 worden afgerond.

Het **Les Charrières**⁶ woonzorgcentrum kijkt uit over de St. Peters Vallei (Jersey). Dit moderne woonzorgcentrum is geopend in mei 2020 en biedt verpleegkundige zorg aan 50 bewoners in ruime eenpersoonskamers.

Het **St. Joseph's**⁷ woonzorgcentrum is gelegen in St Helier (de hoofdstad van Jersey) en vormt al meer dan 100 jaar het hart van de zorggemeenschap op Jersey. Het woonzorgcentrum voorziet in een verscheidenheid aan zorgbehoeften, van residentieel tot verplegend, en omvat ook een speciaal gebouwde ruimte voor dementerenden. Vandaag biedt het een thuis aan 83 bewoners aan. Het woonzorgcentrum ondergaat momenteel een transformerende interne herconfiguratie en uitbreiding. Na voltooiing van de werkzaamheden zal het woonzorgcentrum zorg verlenen aan 95 bewoners in ruime eenpersoonskamers. Naast het woonzorgcentrum heeft Aedifica een appartementsgebouw en een perceel bouwgrond naast het St. Joseph's woonzorgcentrum verworven voor een bedrag van ongeveer 9 miljoen £. Deze niet-strategische activa zullen in de komende 12 maanden worden verkocht. Tijdens de aanhoudingsperiode zal het nettohuurrendement van Aedifica ongeveer 6% bedragen.

⁵ Adres: La Rue de Haut, St Lawrence, Jersey JE3 1JQ

⁶ Adres: La Rue des Charrières, Jersey, JE3 7ZQ

⁷ Adres: St. John's Road, St. Helier, Jersey, JE2 4XZ



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De zorgmarkten van Jersey en Isle of Man

Hoewel Jersey en Isle of Man onafhankelijke jurisdicties zijn van het Verenigd Koninkrijk, zijn de organisatie, een robuust overheidsfinancieringssysteem en het zorgtoezicht door de Jersey Care Commission en het Isle of Man Department of Health and Social Security afgestemd op de beginselen van de Britse zorgmarkt. Bovendien hebben beide eilanden te kampen met een snel vergrijzende bevolking en een onder aanbod van kwalitatieve, toekomstbestendige zorgbedden, vooral voor zorgbehoevenden met een hoge zorgbehoefte zoals dementie. De activa zullen actief worden beheerd door het lokale team van Aedifica in het Verenigd Koninkrijk.



Les Charrières – Jersey

Beschrijving van de transactie

Op 1 April 2022, heeft Aedifica de eigendom van de activa via een mix van aandelen- en activatransacties verworven. De totale investering⁸ bedraagt ca. 58 miljoen £ (exclusief de aankoopprijs van de activa die binnen een periode van 12 maanden zullen worden doorverkocht).

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De woonzorgcentra worden geëxploiteerd door **LV Care Group**, een gevestigde en lokaal gerichte zorggroep op de Channel Islands met 11 jaar ervaring in de ouderenzorgsector. LV Care Group exploiteert thans ca. 237 bedden in 6 woonzorgcentra op Jersey en Isle of Man.

LV Care Group maakt deel uit van de Emera-groep, een private exploitant met meer dan 30 jaar ervaring in de ouderenzorgsector. De Emera-groep heeft ca. 5.500 medewerkers in dienst in 106 gebouwen, waarvan 88 woonzorgcentra verspreid over 7 landen en biedt hoogwaardige zorg aan ca. 9.200 ouderen. De groep exploiteert reeds 8 Aedifica-site in België en Ierland⁹.

De woonzorgcentra zullen worden verhuurd op basis van nieuwe, niet-opzegbare triple net huurovereenkomsten met een looptijd van 25 jaar. Het initiële nettohuurrendement bedraagt ca. 6%.

⁸ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁹ Zie de persberichten van 17 december 2020, 15 februari 2021, 12 maart 2021 en 1 oktober 2021.



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Aedifica investeert 57 miljoen € in 3 woonzorgcentra in Ierland



Dundalk Nursing Home – Dundalk

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica breidt haar zorgvastgoedportefeuille in Ierland verder uit en investeert ca. 57 miljoen € in drie gloednieuwe woonzorgcentra die plaats zullen bieden aan 346 ouderen met hoge zorgbehoeften. Deze transactie zal onze positie en zichtbaarheid op de Ierse markt verder versterken, waardoor onze portefeuille in Ierland zal toenemen tot bijna 270 miljoen € na oplevering van alle ontwikkelingsprojecten. Bij het ontwerp van de drie woonzorgcentra is er speciale aandacht besteed aan energie-efficiëntie, waardoor ze volledig in overeenstemming zijn met onze engagementen op het vlak van duurzaamheid. Dankzij deze acquisitie starten we een nieuwe samenwerking met een gevestigde exploitant in Ierland, Silver Stream Healthcare.”*



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



Duleek Nursing Home – Duleek



Riverstick Nursing Home – Riverstick

Beschrijving van de sites

De drie woonzorgcentra werden in het eerste kwartaal van 2022 afgerond en hebben een uitstekende ligging in residentiële wijken in Dundalk (67.000°inwoners, Noordoost-Ierland), Duleek (65.000 inwoners, Noordoost-Ierland) en Riverstick (5.000 inwoners, Zuidwest-Ierland). De woonzorgcentra bieden samen plaats bieden 346 bewoners in ruime kamers die specifiek zijn afgestemd op de noden van ouderen met hoge zorgbehoeften. Bij de bouw van de zorglocaties is er speciale aandacht besteed aan de milieunormen en werd er geïnvesteerd in energie-efficiënte systemen. De gebouwen beschikken over een 'A3'°Building Energy Rating¹⁰ (BER), waardoor ze bijdragen aan de verdere verduurzaming van Aedifica's vastgoedportefeuille.

Naam	Locatie	Capaciteit (eenheden)	Totale investering (in miljoen €)
Dundalk Nursing Home	Green Park Inner Relief Rd, Marshes Upper, Dundalk, Co. Louth,	130	21,5
Duleek Nursing Home	Downstown, Duleek, Co. Meath,	121	20
Riverstick Nursing Home	Curra, Riverstick, Co. Cork,	95	15,5
Totaal		346	57

¹⁰ Equivalent van een energieprestatiecertificaat (EPC).



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Beschrijving van de transactie

De overeenkomsten voor de acquisitie van de drie woonzorgcentra werden op 1 april 2022 ondertekend en zijn onderworpen aan bepaalde opschortende voorwaarden, met als belangrijkste voorwaarde de Health Information and Quality Authority (HIQA)-registraties van de woonzorgcentra, die naar verwachting in april 2022 zullen worden verkregen. De koopprijs zal worden betaald en de eigendom van de sites zal door Aedifica worden verworven via de overname van 100% van de aandelen in drie Ierse vastgoedvennootschappen na registratie bij de HIQA. De conventionele aanschaffingswaarde¹¹ bedraagt ca. 57 miljoen €.

Beschrijving van de uitbater en de huurovereenkomsten

De woonzorgcentra zullen worden uitgebaat door **Silver Stream Healthcare Group**, een van Ierlands grootste private zorgaanbieder met een solide track record en bijna 30 jaar ervaring in de Ierse ouderenzorgsector. Silver Stream Healthcare exploiteert thans meer dan 400 bedden in 8 woonzorgcentra in Ierland en biedt kwalitatieve residentiële zorg, dementiezorg en revalidatiezorg aan ouderen.

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

Zoals gebruikelijk is in Ierland, zullen de woonzorgcentra verhuurd worden 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 zal ca. 5% bedragen.

¹¹ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.



04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Investerings sinds het begin van 2022

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2022 gerealiseerd heeft¹².

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
UK	Market Drayton Great Hales ²	17/02/2022	Market Drayton	-	16	16
IE	Dublin 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
UK	Rawdon woonzorgcentrum ²	24/03/2022	Rawdon	5	12	17
UK	Northampton woonzorgcentrum ²	24/03/2022	Northampton	5	12	17
DE	An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL	Oosterbeek-Warm Hart	01/04/2022	Oosterbeek	-	7	7
UK	Dawlish ²	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK	Channel Island portefeuille (6 woonzorgcentra) ²	01/04/2022	Verenigd Koninkrijk	69	-	69
IE	Silver Stream portefeuille (3 woonzorgcentra)	01/04/2022	Ierland	-	57	57
Totaal op 4 april 2022				95	153	247

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.

¹² 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

04 april 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 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 590 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 4,9 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 1 april 2022 ca. 4,1 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

