

24 juni 2021 – 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')

### **Acquisitie van een portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra in Zweden**

- **Overeenkomst voor de acquisitie van een portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra in Zweden**
  - **Recente zorggebouwen die specifiek voor zorgdoeleiden ontworpen werden op uitstekende locaties, voornamelijk in het grootstedelijk gebied van Stockholm**
  - **Totale investering: ca. 530 miljoen SEK**
  - **Totale capaciteit: 114 bewoners**
  - **Initieel brutohuurrendement: >4,5%**
  - **Gediversifieerde pool van 7 ervaren private & non-profit exploitanten**

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** *“Aedifica is verheugd om haar eerste acquisitie van een portefeuille in Zweden aan te kunnen kondigen. We zullen 16 nieuwe residentiële zorggebouwen voor personen met een handicap verwerven, waarvan er 2 momenteel nog in aanbouw zijn en in de loop van 2022 zullen worden opgeleverd. Dankzij deze transactie kunnen we onze positie op de Zweedse markt versterken en onze portefeuille bijna verviervoudigen van 19 miljoen € tot ca. 72 miljoen €. Deze stap zal niet alleen de efficiëntie van ons Zweedse team verbeteren, maar ook de zichtbaarheid van Hoivatilat AB op de Zweedse markt vergroten, waardoor het team een groeistrategie kan nastreven met eigen ontwikkelingsprojecten. We kijken ernaar uit om met ons Zweedse Hoivatilat-team verder te blijven investeren in de acquisitie en ontwikkeling van futureproof zorgvastgoed.”*

**Maria Frid, Country CEO van Hoivatilat AB, voegt daaraan toe:** *“Alle 16 locaties zijn specialistische residentiële zorgcentra die specifiek werden afgestemd op de behoeften van personen met een handicap. De sites worden uitgebaat door een gediversifieerde pool van ervaren private en non-profit exploitanten. Deze acquisitie heeft een belangrijke strategische waarde, omdat ze ons de gelegenheid biedt om relaties uit te bouwen met nieuwe operatoren en gemeenten.”*



24 juni 2021 – na sluiting van de markten

Aedifica zal ca. 530 miljoen SEK investeren in de acquisitie van een portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra in Zweden.

## Beschrijving van de sites

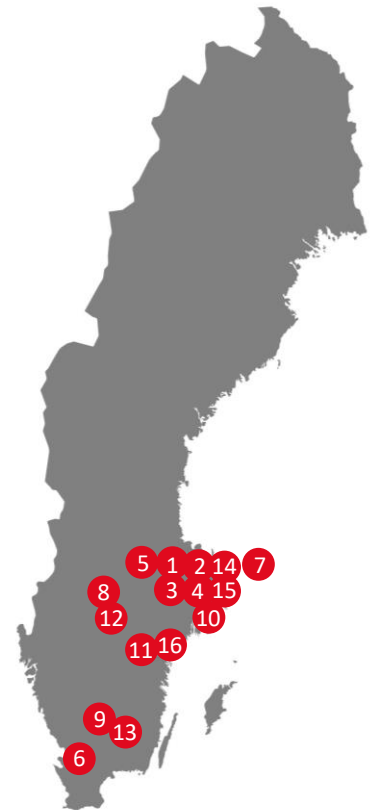
De portefeuille omvat 14 zorglocaties met een gemiddelde leeftijd van 3 jaar, die tussen 2012 en 2021 specifiek voor zorgdoeleinden werden gebouwd, en 2 zorglocaties in aanbouw die naar verwachting in 2022 zullen worden opgeleverd. De sites hebben een uitstekende ligging in 9 verschillende steden in Zuid- en Oost-Zweden, waarbij meer dan 70% van de huur wordt gegenereerd in de regio Stockholm (Uppsala, Vallentuna, Örebro, Österåker and Enköping).

De gebouwen zijn kleinschalige residentiële zorgcentra (zogenaamde 'LSS-boende') die specifiek werden ontworpen om specialistische zorg en huisvesting te bieden aan personen met speciale behoeften die recht hebben op die zorg en huisvesting in het kader van de Zweedse wet inzake ondersteuning en dienstverlening voor personen met bepaalde functiebeperkingen (de 'LSS'-wet). De portefeuille heeft een totale capaciteit van 114 bewoners.

Elk gebouw omvat 6 tot 12 appartementen van ca. 45 m<sup>2</sup> met één slaapkamer, en gemeenschappelijke ruimten. Aangezien deze gemeenschappelijke ruimten gemakkelijk kunnen worden omgevormd tot extra appartementen, en gezien de uitstekende ligging van de gebouwen, kunnen deze residentiële zorgcentra gemakkelijk op een alternatieve manier worden aangewend.

Alle panden zijn ontworpen en ontwikkeld door Valene, een ervaren Zweedse ontwikkelaar van zorgvastgoed en residentieel vastgoed die sinds 2010 al 30 projecten heeft voltooid.

In tegenstelling tot het verouderende LSS-gebouwenbestand is de kwaliteit van deze portefeuille uitzonderlijk hoog, gelet op de uitstekende ligging van de portefeuille en het feit dat alle gebouwen nieuw zijn en specifiek voor zorgdoeleinden gebouwd werden.



Naam	Locatie	Bouwjaar	Capaciteit (eenheden)	Exploitant
1 Bällinge Lövsta 9:19	Backsippsvägen 2, 755 93 Uppsala	2012	6	Frösunda Omsorg
2 Sunnersta 120:2 & 120:4	Södra Rosenvägen 8, 756 52 Uppsala	2013	6	Frösunda Omsorg
3 Bällinge Lövsta 10:140	Tårpilsvägen 25, 753 50 Uppsala	2013	6	Frösunda Omsorg
4 Almungeberg 1:21	Almungeberg 206, 740 10 Uppsala	2018	6	Olivia Omsorg
5 Hässlinge 2:3	Odlingsvägen 6, 745 97 Enköping	2018/2020	12	Olivia Omsorg
6 Nyby 3:68	Ängelholmsvägen 85, 312 34 Laholm	2019	6	Humana
7 Emmekalv 4:325	Tjudövägen 15, 572 74 Oskarshamn	2019	6	Ambea
8 Hovsta Gryt 7:2	Nästegårdsvägen 33, 703 75 Örebro	2019	6	Humana
9 Steglitsan 2	Gränsvägen 4, 352 49 Växjö	2020	12	Ambea
10 Västlunda 2:12	Västlundavägen 2B, 186 92 Vallentuna	2020	6	Ersta Diakoni
11 Anderbäck 1:60	Svalstavägen 8, 611 50 Nyköping	2020	6	MoGård
12 Törsjö 3:204	Sandtäppevägen, 702 33 Örebro	2021	6	Humana
13 Saga 2	Infanterigatan 5, 352 35 Växjö	2021	12	Ambea
14 Almungeberg 1:22	Lilla Väsby 66, 74 010 Uppsala	2021	6	Olivia Omsorg
15 Singö 10:2	Roslagsvägen 126A, 184 91 Österåker	2022	6	Stockholms Stadsmission
16 Bergshammar Ekeby 6:66	Jagbacken 3, 611 95 Nyköping	2022	6	MoGård
<b>Totaal</b>			<b>114</b>	



24 juni 2021 – na sluiting van de markten



*Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala*

### **Beschrijving van de transactie**

De overeenkomst voor de acquisitie van de portefeuille van 16 zorggebouwen werd ondertekend op 24 juni 2021. Bij de voltooiing van deze transactie in de loop van de komende maanden zal de Groep de controle verwerven over 100% van de aandelen in de Zweedse vastgoedvennootschap die eigenaar is van de gebouwen en de terreinen. De conventionele aanschaffingswaarde<sup>1</sup> zal ca. 530 miljoen SEK bedragen.

### **Beschrijving van de uitbaters en de huurovereenkomsten**

De 16 gebouwen worden uitgebaat door een gediversifieerde pool van **7 ervaren private en non-profit exploitanten**.

3 zorginstellingen in Oskarshamn en Växjö worden geëxploiteerd door **Ambea**, een private speler die ouderenzorg, gehandicaptenzorg en thuiszorg aanbiedt in meer dan 900 zorgcentra in Zweden, Noorwegen en Denemarken. De groep stelt ca. 26.000 personen tewerk en exploiteert momenteel ca. 100 woonzorgcentra voor ouderen en 160 specialistische residentiële zorgcentra onder de merknamen 'Vardaga' en 'Nytida'.

Het gebouw in Vallentuna wordt geëxploiteerd door **Ersta Diakoni**, een Zweedse non-profitorganisatie die ouderenzorg, gehandicaptenzorg, thuiszorg en sociale ondersteuning biedt. De organisatie exploiteert ook een ziekenhuis in Stockholm en heeft meer dan 1.300 personeelsleden in dienst.

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



24 juni 2021 – na sluiting van de markten



*Nyby 3:68 – Laholm*



*Bålinge Lövsta 9:19 – Uppsala*

3 zorggebouwen in Uppsala worden geëxploiteerd door **Frösunda Omsorg**, een private speler met meer dan 30 jaar ervaring in de Zweedse zorgsector. De groep biedt ouderenzorg, gehandicaptenzorg en persoonlijke begeleiding aan meer dan 2.100 personen en exploiteert meer dan 100 zorggebouwen.

3 gebouwen worden geëxploiteerd door **Humana**, een private speler met 20 jaar ervaring die ouderenzorg, gehandicaptenzorg en persoonlijke begeleiding biedt aan ca. 9.000 personen. Humana exploiteert meer dan 90 zorggebouwen in Zweden, Noorwegen, Denemarken en Finland.

Twee sites worden geëxploiteerd door **MoGård**, een Zweedse non-profitorganisatie die meer dan 20 specialistische residentiële zorgcentra en een school voor kinderen met speciale onderwijsbehoeften exploiteert. De organisatie stelt ca. 650 personen tewerk en heeft meer dan 75 jaar ervaring in de Zweedse zorgsector.

3 zorggebouwen in Enköping en Uppsala worden geëxploiteerd door **Olivia Omsorg**, dat deel uitmaakt van de Team Olivia-groep. De Team Olivia-groep is een private speler die ouderenzorg, gehandicaptenzorg en thuiszorg aanbiedt in meer dan 200 zorgcentra in Zweden, Noorwegen en Denemarken, en ca. 13.000 personeelsleden tewerkstelt. Onder de merknaam 'Olivia Omsorg' exploiteert de groep 20 residentiële zorgcentra in Stockholm en Uppsala. De groep exploiteert reeds een Aedifica-site.

1 gebouw in Österåker wordt geëxploiteerd door **Stockholms Stadsmission**, een in Stockholm gevestigde non-profitorganisatie die huisvesting biedt aan mensen die hulp nodig hebben. De organisatie exploiteert 4 specialistische residentiële zorgcentra voor personen met een handicap.

Aedifica verheugt zich over deze samenwerkingen met kwaliteitsvolle spelers in de Zweedse zorgsector.

De sites worden verhuurd op basis van niet-opzeggbare double net huurovereenkomsten met een WAULT<sup>2</sup> van ca. 13 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 4,5%.

<sup>2</sup> Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.



24 juni 2021 – na sluiting van de markten

*Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala***Investerings sinds het begin van 2021**

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2021 gerealiseerd heeft<sup>3</sup>.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
UK	Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra) <sup>2</sup>	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	Shipleigh Canal Works <sup>2</sup>	05/03/2021	Shipleigh	2	8	10
IE	Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	11/03/2021	Ierland	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park <sup>2</sup>	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	24/06/2021	Zweden	-	53	53
<b>Totaal op 24 juni 2021</b>				<b>326</b>	<b>201</b>	<b>527</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> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.



24 juni 2021 – na sluiting van de markten

### 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 juni 2021 ca. 4 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](http://www.aedifica.eu)

