

10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

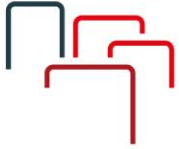
AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Aedifica verwerft een portefeuille van 7 zorgvastgoedsites in Finland en bundelt de krachten met Korian in een joint venture om samen te investeren in zorgvastgoed in Nederland

- **Acquisitie van een portefeuille van 7 recent gebouwde zorgvastgoedsites in 6 verschillende steden in Finland**
 - **Totale investering: ca. 26,5 miljoen €**
 - **Totale capaciteit: 171 bewoners**
 - **Uitbaters: 4 professionele private & non-profit exploitanten**

- **Joint venture met Korian, een toonaangevende Europese speler in de ouderenzorgsector, om te investeren in de ontwikkeling van futureproof zorgvastgoed in Nederland dat door Korian wordt geëxploiteerd**
 - **50/50 verdeelsleutel voor de eigendom van het vastgoed en de financiering van investeringen**
 - **Initiële portefeuille van 1 gebouw dat reeds in exploitatie is en 3 ontwikkelingsprojecten, voor een totaalbedrag van 35 miljoen €**
 - **Andere projecten zullen aan de ontwikkelingspipeline worden toegevoegd in de loop van de komende weken**
 - **Triple net huurovereenkomsten**



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

1. Aedifica verwerft een portefeuille van 7 zorgvastgoedsites in Finland

Aedifica investeert 26,5 miljoen € in een portefeuille van 7 Finse zorgvastgoedgebouwen die reeds in exploitatie zijn.



Nokian Luhtatie – Nokia



Oulun Villa Sulka – Oulu

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica is zeer verheugd dat Hoivatilat kort na de afronding van de kapitaalverhoging de Finse zorgvastgoedportefeuille verder uitbreidt met de acquisitie van 7 moderne zorglocaties die reeds in exploitatie zijn. We investeren ca. 26,5 miljoen € in 7 recente gebouwen die plaats bieden aan meer dan 170 ouderen, personen met een mentale handicap en jongeren met psychische problemen. De sites worden uitgebaat door 4 professionele private en non-profit exploitanten. Door de afronding van deze transactie, overschrijdt de Finse zorgvastgoedportefeuille de kaap van 600 miljoen €. Andere investeringen zullen nog volgen.”*

Jussi Karjula, CEO van Hoivatilat, stelt: *“Als deel van de Aedifica-groep bestaat onze strategie er niet alleen in om zelf actief zorgvastgoed te ontwikkelen, maar ook om kwalitatieve zorglocaties en -portefeuilles te verwerven die reeds in exploitatie zijn. Ik ben verheugd over de zopas verworven gebouwen, die een mooie aanvulling vormen op onze portefeuille van ca. 200 gebouwen. Ik heet onze nieuwe huurders van harte welkom. Samen creëren we een betere samenleving.”*



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET



Nokian Luhtatie – Nokia



Loimaan Villa Inno – Loimaa

Beschrijving van de sites

De zeven zorggebouwen van deze portefeuille hebben een uitstekende ligging in zes steden verspreid over Finland (Kouvola, Kuopio, Loimaa, Mikkeli, Nokia en Oulu). Alle sites zijn recent gebouwd en werden opgeleverd tussen 2016 en 2019. Eén zorglocatie in Oulu biedt een nieuwe thuis aan ouderen met hoge zorgbehoeften, de vier zorglocaties in Kouvola, Loimaa, Mikkeli en Oulu zijn bestemd voor personen met een mentale handicap en de twee gebouwen in Kuopio en Nokia vangen jongeren met psychische problemen op. De zorggebouwen bieden in totaal plaats aan 171 residenten.



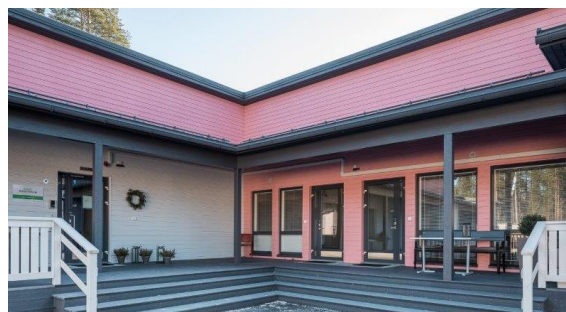
Naam	Locatie	Type residenten	Bouwjaar	Capaciteit (eenheden)	Exploitant
Oulun Villa Sulka	Sulkakuja 10, Oulu	ouderen	2016	60	Mehiläinen
Oulun Maininki	Raamipolku 4, Oulu	personen met een mentale handicap	2017	20	Caritas
Loimaan Villa Inno	Itsenäisyydenkatu 8, Loimaa	personen met een mentale handicap	2019	23	Aspa
Mikkelin Kastanjakuja	Kastanjakuja 4, Mikkeli	personen met een mentale handicap	2019	20	Mehiläinen
Kouvolan Oiva	Rannikkotie 6, Kouvola	personen met een mentale handicap	2019	16	Aspa
Kuopion Oiva	Pirtinkaari 11, Kuopio	jongeren met psychische problemen	2019	17	Familiar (Mehiläinen)
Nokian Luhtatie	Luhtatie 36, Nokia	jongeren met psychische problemen	2018	15	Familiar (Mehiläinen)
Totaal				171	



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET



Oulun Maininki – Oulu



Mikkelin Kastanjakuja – Mikkeli

Beschrijving van de transactie

Op 9 december 2020 heeft Hoivatilat Oyj 100% van de aandelen verworven van de zeven vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van de zeven sites. De conventionele aanschaffingswaarde¹ bedraagt ca. 26,5 miljoen €.

Beschrijving van de uitbaters en de huurovereenkomsten

Loimaan Villa Inno en Kouvolan Oiva worden geëxploiteerd door **Aspa**, een non-profit speler die veilige woonoplossingen en zorgdiensten biedt aan personen met een handicap en personen die herstellen van geestelijke gezondheidsproblemen. De stichting stelt ca. 430 personeelsleden tewerk op 40 locaties, waar het zorg verleent aan meer dan 1.000 personen. Aspa zal nog een Aedifica-site exploiteren die thans in aanbouw is.

Oulun Maininki wordt geëxploiteerd door **Caritas**, een non-profit speler die deel uitmaakt van de Deaconess Stichting. Caritas is exploitant van 32 residentiële zorgcentra voor ouderen en personen met een handicap.

Oulun Villa Sulka en Mikkelin Kastanjakuja worden geëxploiteerd door **Mehiläinen**, een private speler die een brede ervaring heeft in het aanbieden van zorg- en sociale diensten in Finland. Kuopion Oiva en Nokian Luhtatie worden uitgebaat door **Familiar**, die deel uitmaakt van de Mehiläinen-groep. De groep stelt meer dan 22.000 personeelsleden tewerk op meer dan 500 locaties en is reeds exploitant van 11 Aedifica-sites.

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

De sites worden verhuurd op basis van niet-opzegbare double net huurovereenkomsten met een WAULT² van 13 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.



Kuopion Oiva – Kuopio

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

² Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

2. Aedifica en Korian bundelen hun krachten in een joint venture om samen te investeren in zorgvastgoed in Nederland

Aedifica en Korian, een toonaangevende Europese speler in de ouderenzorgsector, bundelen hun krachten in een joint venture om te investeren in de ontwikkeling van futureproof zorgvastgoed in Nederland dat door Korian wordt geëxploiteerd.



Zorghuis Hengelo – Hengelo

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica en Korian richten een joint venture op om samen te investeren in de ontwikkeling van futureproof zorgvastgoed in Nederland. Door de krachten te bundelen met Korian creëren we een nieuwe opportuniteit om verder te blijven groeien in de Nederlandse markt. Bovendien versterkt deze transactie onze jarenlange samenwerking met een toonaangevende exploitant van Europese woonzorgcentra. Door de gecombineerde ervaring van Aedifica en Korian zullen nog meer ouderen in Nederland kunnen rekenen op duurzame en innovatieve zorgconcepten die de bewoners centraal plaatsen en hen de ruimte geven om zorg te ontvangen op de manier die zij verkiezen.”*

Dominiek Beelen, CEO van Korian Benelux, stelt: *“Aedifica is al jarenlang partner van Korian in België, waar ze eigenaar is van 28 van onze 120 zorggebouwen, en sinds kort ook in Nederland, waar ze tien zorgvilla's bezit die wij uitbaten. Wij zijn verheugd om deze joint venture aan te kondigen die ons in staat stelt om ons organische groeibeleid in Nederland voort te zetten door de ervaring van beide groepen te combineren. Samen willen we nieuwe, innovatieve en ecologisch verantwoorde zorgvilla's voor ouderen ontwikkelen, gericht op een kleinschalige en gepersonaliseerde zorgaanpak in een huiselijke omgeving. Er is een toenemende behoefte aan woonzorgcentra waar we onze positieve zorgaanpak kunnen inzetten ten dienste van onze ouderen, Korian verwacht tegen einde 2021 in Nederland meer dan 45 zorggebouwen te exploiteren.”*



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET



Het Gouden Hart Woudenberg – Woudenberg

Beschrijving van het samenwerkingsverband

Aedifica en Korian bundelen hun krachten en hebben een joint venture opgericht om samen te investeren in de ontwikkeling van zorgvastgoed in Nederland. Beide partners zullen elk 50% van het investeringsvolume financieren en 50% van het vastgoed bezitten. De joint venture zal minimaal tot 75 miljoen € investeren.

Via dit samenwerkingsverband zullen Aedifica en Korian samen investeren in futureproof zorgvastgoed. De zorggebouwen die zullen worden ontwikkeld, zijn kleinschalige zorgresidenties die zijn afgestemd op de behoeften van ouderen die residentiële zorg nodig hebben. Er zal speciale aandacht worden besteed aan de energie-efficiëntie en milieunormen van de gebouwen, in lijn met de Nederlandse GPR-norm. De initiële portefeuille van de joint venture omvat 1 zorggebouw dat reeds in exploitatie is en 3 projecten die in aanbouw zijn. In de loop van de komende weken zullen nieuwe ontwikkelingsprojecten aan de pipeline worden toegevoegd.

Alle zorggebouwen van deze joint venture zullen worden geëxploiteerd door entiteiten van de Korian-groep.



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET



Het Gouden Hart Soest – Soest

Beschrijving van de initiële portefeuille

Het Gouden Hart Lelystad wordt gebouwd in een residentiële wijk in Lelystad (78.000 inwoners, provincie Flevoland). Het pand zal 45 bewoners verwelkomen. De bouwwerken zijn gestart in juli 2020 en zullen naar verwachting worden afgerond in het vierde kwartaal van 2021. Dit ontwikkelingsproject werd reeds op 17 juli 2020 door Aedifica aangekondigd en werd overgedragen aan de joint venture.

In Soest (47.000 inwoners, provincie Utrecht) zal de joint venture investeren in de herontwikkeling van een voormalige villa tot een zorgresidentie en de ontwikkeling van een nieuwbouw daarnaast. De twee gebouwen van **Het Gouden Hart Soest** zullen samen plaats bieden aan 36 bewoners. De bouwwerken gaan binnenkort van start en zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 worden afgerond.

Het Gouden Hart Woudenberg wordt ontwikkeld in de gemeente Woudenberg (13.000 inwoners, provincie Utrecht). Na oplevering zal deze zorgresidentie plaats bieden aan 36 ouderen. De bouwwerken gaan binnenkort van start en zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 worden afgerond. Dit energieneutrale gebouw zal worden uitgerust met 200 zonnepanelen.

Zorghuis Hengelo ligt in een residentiële wijk nabij het centrum van Hengelo (81.000 inwoners, provincie Overijssel). De zorgresidentie is reeds in exploitatie en biedt plaats aan 21 bewoners. Het gebouw werd opgeleverd in 2017.

Alle gebouwen zullen worden geëxploiteerd door entiteiten van de Korian-groep op basis van langdurige triple net huurovereenkomsten. Het initiële nettohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.

Naam	Locatie	Investering (miljoen €)	Bouwjaar / verwachte oplevering	Capaciteit (eenheden)	Huur-overeenkomst
Het Gouden Hart Lelystad	Cannenburg 156, 8226 TL Lelystad	12	Q4 2021	45	NNN
Het Gouden Hart Soest	Jachthuislaan 55, 3762 LB Soest	9	Q2 2022	36	NNN
Het Gouden Hart Woudenberg	Zegheweg 8, 3931 MR Woudenberg	10	Q1 2022	36	NNN
Zorghuis Hengelo	Dennenbosweg 155 A, 7556 CG Hengelo	4	2017	21	NNN
Totaal		35		139	



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 CET

De Korian-groep

Korian is een toonaangevende Europese exploitant van woonzorgcentra die actief is in 6 landen (België, Frankrijk, Duitsland, Italië, Nederland en Spanje). De groep exploiteert bijna 900 zorggebouwen en biedt residentiële zorg en thuiszorg aan meer dan 470.000 bewoners en patiënten, en heeft in totaal meer dan 56.000 medewerkers in dienst.

Korian exploiteert 36 kleinschalige zorgresidenties in Nederland en is van plan om in 2021 9 nieuwe locaties te openen die momenteel in aanbouw zijn. Tegen eind volgend jaar zal Korian zorg verlenen aan ca. 1.300 Nederlanders.

Beide groepen werken reeds sinds lange tijd samen. Korian exploiteert 28 Aedifica-sites in België, 13 sites in Nederland en 1 site in Duitsland. 4 bijkomende zorggebouwen van Aedifica die momenteel in ontwikkeling zijn, zullen ook door Korian worden geëxploiteerd.

Aedifica in Nederland

Aedifica deed haar eerste investeringen in Nederland in 2016. Vier jaar later heeft de Groep een portefeuille opgebouwd van 59 zorgvastgoedsites met een totale waarde van ca. 450 miljoen €. Samen bieden deze gebouwen plaats aan meer dan 2.200 bewoners. Aedifica blijft zich in Nederland uitbreiden. In de loop van de komende jaren zal de Groep meer dan 100 miljoen € investeren in 14 ontwikkelingsprojecten. Met deze joint venture heeft Aedifica een nieuwe opportuniteit gecreëerd om verder te blijven groeien in de Nederlandse markt.



10 december 2020 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40 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 470 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, 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 9 december 2020 ca. 3,1 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

Bob Boeckx

Copywriter financial communication

T +32 496 279 979
bob.boeckx@aedifica.eu

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu

