

4 november 2021 – 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 investeert 49 miljoen € in 4 zorgvastgoedsites en 1 school in Finland en Zweden

- **Ontwikkeling van 4 zorgvastgoedsites en 1 school in Helsinki, Tampere, Kuopio en Enköping**
  - **Totale investering: ca. 49 miljoen €**
  - **Gemiddeld brutohuurrendement: ca. 6%**
  - **Totale capaciteit: 184 bewoners & 493 kinderen**

Naam	Locatie	Investering (in miljoen €)	Capaciteit (gebruikers)	Opleveringsdatum	Exploitant	Type zorg
Helsinki Ensikodintie	Ensikodintie 4, 00510 Helsinki (FI)	12	32 bewoners	Q2 2023	Helsingin Ensikoty	Specialistische zorg
Helsinki Kansantie	Kansantie 1, 00680 Helsinki (FI)	11,5	360 kinderen	Q4 2022	Gemeente Helsinki	School
Kuopio Opistotie	Opistotie 2, 70110 Kuopio (FI)	13	86 bewoners 63 kinderen	Q3 2022	Norlandia	Ouderenzorg Kinderdagverblijf
Tampere service community	Tampere (FI)	10	60 bewoners 70 kinderen	Q4 2022	2 ervaren exploitanten	Ouderenzorg Kinderdagverblijf
Enköping Litslenavägen	Litslenavägen 1A, 74941 Enköping (SE)	2,5 <sup>1</sup>	6 bewoners	Q3 2022	Serigmo Care KAS	Specialistische zorg
<b>Totaal</b>		<b>49</b>	<b>184 bewoners 493 kinderen</b>			

<sup>1</sup> Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

**Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt:** “Aedifica is zeer verheugd dat Hoivatilat onze Finse en Zweedse zorgvastgoedportefeuille verder uitbreidt met verschillende nieuwe projecten. We zullen ca. 49 miljoen € investeren in de ontwikkeling van vier nieuwe zorglocaties en één school die in totaal aan 184 bewoners en 493 kinderen plaats zullen bieden. We kijken ernaar uit om samen met onze Hoivatilat-teams verder te blijven investeren in futureproof zorgvastgoed.”

**Jussi Karjula, CEO van Hoivatilat, voeg daaraan toe:** “Deze ontwikkelingsprojecten tonen de onverminderde belangstelling van Finse en Zweedse zorgexploitanten en steden voor Hoivatilat's vastgoedconcepten. Aangezien de vraag naar ons zorgvastgoed hoog blijft, kijken we ernaar uit om onze activiteiten in Noord-Europa verder te ontwikkelen. Samen creëren we een betere samenleving.”



4 november 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## 1. Herontwikkeling van een zorgvastgoedsite in Helsinki (FI)



*Helsinki Ensikodintie (impressie) – Helsinki*

**Helsinki Ensikodintie** is een opvangtehuis voor vrouwen, gelegen in een residentiële wijk in Helsinki (648.000 inwoners). De bestaande site, die dateert uit de jaren 1960, zal volledig worden gerenoveerd en uitgebreid met een nieuw gebouw. Na oplevering van de werken zal dit moderne residentiële zorgcentrum plaats bieden aan 32 vrouwen die ondersteuning nodig hebben en hun kinderen. De bouwwerken gaan van start in het derde kwartaal van 2021 begonnen en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2023.

Aedifica's totale investering<sup>1</sup> zal ca. 12 miljoen € bedragen.

Helsinki Ensikodintie is uitgebaat door **Helsingin Ensikoti**, een Finse non-profitorganisatie die diensten op het gebied van kinderopvang aanbiedt ter ondersteuning van ouders in nood. De organisatie heeft bijna 80 jaar ervaring en telt ca. 80 medewerkers. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking met een kwaliteitsvolle speler in de Finse zorgsector.

De site zal worden verhuurd op basis van een nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

---

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



4 november 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

## **2. Ontwikkeling van een school in Helsinki (FI)**



*Helsinki Kansantie (impressie) – Helsinki*

De **Helsinki Kansantie** school zal gebouwd worden in een residentiële wijk in Helsinki (648.000 inwoners). Het gebouw zal worden ontworpen en ontwikkeld door Hoivatilat, nadat haar offerte werd geselecteerd in een aanbesteding van de stad Helsinki. De school zal tot 360 kinderen verwelkomen. Bij het ontwerp van het gebouw is bijzondere aandacht besteed aan milieunormen en energie-efficiëntie door installaties voor geothermische en zonne-energie te voorzien, wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille van de Groep. De bouwwerken gaan van start in het vierde kwartaal van 2021 en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2022.

Aedifica's totale investering<sup>2</sup> zal ca. 11,5 miljoen € bedragen.

Helsinki Kansantie zal worden uitgebaat door de **gemeente van Helsinki**.

De school zal verhuurd worden op basis van een nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

<sup>2</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen



4 november 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

### **3. Ontwikkeling van een service community in Kuopio (FI)**



*Kuopio Opistotie (impressie) – Kuopio*

De **Kuopio Opistotie** service community, ontworpen en ontwikkeld door Hoivatilat, zal gebouwd worden in een residentiële wijk in Kuopio (118.000 inwoners). De service community omvat een woonzorgcentrum dat plaats zal bieden aan 86 ouderen met hoge zorgbehoeften en een kinderdagverblijf waar dagelijks tot 63 kinderen zullen worden opgevangen. De bouwwerken gaan van start in het vierde kwartaal van 2021 en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2022.

Op 6 september 2021 heeft Aedifica de eigendom van de grondpositie verworven. Aedifica's totale investering<sup>3</sup> (inclusief de aankoop van de grondpositie en de bouwwerken) zal ca. 13,5 miljoen € bedragen.

Het woonzorgcentrum en kinderdagverblijf zullen worden uitgebaat door **Norlandia**, een gevestigde private exploitant in de Finse zorgsector die momenteel ca. 5.500 medewerkers tewerkstelt. De groep exploiteert reeds 18 Aedifica-sites.

De site zal verhuurd worden op basis van een nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

<sup>3</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen



4 november 2021 – na sluiting van de markten  
**Onder embargo tot 17u40 CET**

#### **4. Ontwikkeling van een service community in Tampere (FI)**

Hoivatilat zal in **Tampere** (227.000 inwoners) een service community ontwerpen en ontwikkelen (dat een woonzorgcentrum en een kinderdagverblijf omvat). Op de benedenverdieping van het gebouw zal een kinderdagverblijf tot 70 kinderen opvangen. Op de eerste en tweede verdieping zal een woonzorgcentrum plaats bieden aan 60 ouderen met hoge zorgbehoeften. De bouwwerken gaan van start in het eerste kwartaal van 2022 en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het vierde kwartaal van 2022.

Aedifica's totale investering<sup>4</sup> (inclusief de aankoop van de grondpositie en de bouwwerken) zal ca. 10 miljoen € bedragen.

De service community zal worden uitgebaat door twee ervaren Finse zorgexploitanten.

De site zal verhuurd worden op basis van een nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

#### **5. Ontwikkeling van een specialistisch residentieel zorgcentrum in Enköping (SE)**

**Enköping Litslenavägen** zal worden gebouwd in een residentiële wijk in Enköping (21.000 inwoners). Dit kleinschalige residentiële zorgcentrum (een zogenaamd 'LSS-boende') is specifiek 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). Het gebouw zal 6 appartementen omvatten. De bouwwerken gaan van start in het vierde kwartaal van 2021 en zullen naar verwachting worden opgeleverd in het derde kwartaal van 2022.

Op 19 augustus 2021 heeft Aedifica de eigendom van de grondpositie verworven. Aedifica's totale investering<sup>5</sup> (inclusief de aankoop van de grondpositie en de bouwwerken) zal ca. 24 miljoen SEK bedragen.

Het specialistische residentiële zorgcentrum zal worden uitgebaat door **Serigmo Care KÅS**, een lokale Zweedse uitbater die 13 zorgcentra exploiteert.

De site zal verhuurd worden op basis van een nieuwe, niet-opzegbare double net huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar. Het initiële brutohuurrendement zal na oplevering van de werken ca. 6% bedragen.

---

<sup>4</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

<sup>5</sup> De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen



4 november 2021 – na sluiting van de markten  
Onder embargo tot 17u40 CET

## 6. Investerings sinds het begin van 2021

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2021 gerealiseerd heeft<sup>6</sup>.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
UK Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra) <sup>2</sup>	13/01/2021	Essex	45	-	45
NL Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI 2 ontwikkelingsprojecten	30/01/2021	Finland	0	9	9
FI Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE Brídhaven	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 Shipley Canal Works <sup>2</sup>	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	09/03/2021	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	3	12	15
NL Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
FI 3 ontwikkelingsprojecten	31/03/2021	Finland	0	9	9
DE Azurit-portefeuille (19 woonzorgcentra)	31/03/2021	Duitsland	236	9	245
UK Aylesbury Martin Dalby Way <sup>2</sup>	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE Herontwikkelingsproject Orpea Brussel (8 woonzorgcentra)	28/05/2021	Brussel	-	47	47
NL Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
FI Portefeuille van 3 zorgvastgoedsites	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI Oulu Juhlamarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
DE Specht Gruppe: 2 <sup>de</sup> raamovereenkomst (5 zorgcampussen)	29/06/2021	Duitsland	8	70	78
BE Domaine de la Rose Blanche	29/06/2021	Durbuy	20	-	20
NL De Volder Staete	06/07/2021	Almere	1	10	11
IE Millbrook Manor	26/07/2021	Saggart	13	4	17
IE St. Doolagh's	26/07/2021	Balgriffin	5	15	20
SE Enköping Litslenavägen	19/08/2021	Enköping	0	2	2
IE Dublin Stepside	23/08/2021	Dublin	5	25	30
FI Kuopio Opistotie	30/09/2021	Kuopio	2	11	13
SE Portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra <sup>2</sup>	08/09/2021	Zweden	46	7	53
DE Procuritas-portefeuille (2 woonzorgcentra)	30/09/2021	Duisburg	-	18	18
IE Altadore Nursing Home	30/09/2021	Dublin	-	18	18
FI Helsinki Ensikodintie	30/09/2021	Helsinki	-	12	12
FI Tampere service community	30/09/2021	Tampere	1	9	10
DE Seniorenzentrum Borna	01/10/2021	Borna	-	15	15
IE Mowlam Healthcare-portefeuille (3 woonzorgcentra)	19/10/2021	Ierland	5	38	43
FI Helsinki Kansantie	20/10/2021	Helsinki	-	12	12
UK The Uplands <sup>2</sup>	25/10/2021	Shrewsbury	14	-	14
<b>Totaal op 4 november 2021</b>			<b>496</b>	<b>404</b>	<b>900</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>6</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.



4 november 2021 – 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 540 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 4,4 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 3 november 2021 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](http://www.aedifica.eu)

