

3 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 47 miljoen € in de acquisitie en ontwikkeling van 9 zorglocaties in Finland

- **Acquisitie van een portefeuille van 6 recent gebouwde of gerenoveerde zorglocaties in 5 verschillende steden in Finland**
 - **Totale investering: ca. 37,5 miljoen €**
 - **Initieel huurrendement: >6%**
 - **Totale capaciteit: 233 bewoners**
 - **Gediversifieerde pool van 4 gevestigde en ervaren private exploitanten**
- **Ontwikkeling van 3 zorglocaties in Oulu, Kuopio en Jyväskylä (Finland)**
 - **Totale investering: ca. 9,5 miljoen €**
 - **Gemiddeld rendement o.b.v kostprijs: ca. 6,5%**
 - **Totale capaciteit: 41 bewoners & 111 kinderen**
 - **3 gevestigde en ervaren private exploitanten**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: *“Aedifica investeert 47 miljoen € in de acquisitie en ontwikkeling van in totaal negen zorglocaties in Finland. Deze investering sluit perfect aan bij Aedifica's strategie die zowel gefocust is op de ontwikkeling van nieuwe projecten als op de aankoop van bestaand zorgvastgoed van hoge kwaliteit. Met deze investeringen komen we onze belofte na om de opbrengst van de verkoop van onze volledige Zweedse portefeuille van eerder dit jaar te herinvesteren en ons ontwikkelingsprogramma opnieuw aan te vullen.”*

Atte Nittylä, CEO van Hoivatilat, voegt daaraan toe: *“Naast de acquisitie van zes zorglocaties zullen we twee zorgcentra voor mensen met een beperking ontwikkelen in Jyväskylä en Oulu, alsook een kinderdagverblijf in Kuopio. Deze drie ontwikkelingsprojecten worden in-house ontworpen en ontwikkeld door ons lokale Hoivatilat-team. Bij het ontwerp van deze projecten hebben we bijzondere aandacht besteed aan milieunormen en energie-efficiëntie. Samen bouwen we aan een betere samenleving.”*



3 juni 2025 – na sluiting van de markten

1. Acquisitie van een portefeuille van 6 zorglocaties in Finland



Kuopio Lönnrotinkatu – Kuopio



Kantakylän-Salpa – Helsinki

Beschrijving van de sites

De zes zorglocaties in deze portefeuille zijn uitstekend gelegen in vijf verschillende steden in Finland (Helsinki, Tampere, Kuopio, Tuusula en Kirkkonummi). De panden, alle gebouwd of gerenoveerd tussen 2018 en 2022, zijn stuk voor stuk moderne gebouwen die specifiek werden ontworpen voor zorgdoeleinden. De sites in Kirkkonummi en Tampere, evenals één van de twee sites in Kuopio, zijn woonzorgcentra voor ouderen. De locaties in Helsinki en Tuusula en de andere site in Kuopio zijn residentiële zorgcentra voor mensen met een beperking. De portefeuille heeft een totale capaciteit van 233 bewoners.

Naam	Locatie	Type zorg	Bouwjaar/ renovatiejaar	Capaciteit (eenheden)	Exploitant
Kirkkonummi Amandantie	Amandantie 2, 02400 Kirkkonummi	Ouderenzorg	2020	41	Attendo
Kantakylän-Salpa	Mikkolantie 20, 00640 Helsinki	Gehandicaptenzorg	(1988) 2020	21	Mehiläinen
Kuopio Retiisikatu	Retiisikatu 3, 70820 Kuopio	Gehandicaptenzorg	2018	20	Mehiläinen
Kuopio Lönnrotinkatu	Lönnrotinkatu 36, 70500 Kuopio	Ouderenzorg	2018	68	Attendo
Tampere Kanavanportti	Verstaankatu 17, 33180 Tampere	Ouderenzorg	2019	63	Ikifit
Tuusula Kappalaisenkaari	Kappalaisenkaari 22, 05400 Tuusula	Gehandicaptenzorg	2022	20	Kepakoti
Totaal				233	



3 juni 2025 – na sluiting van de markten



Tampere Kanavanportti – Tampere



Kirkkonummi Amandantie – Kirkkonummi

Beschrijving van de transactie

Op 3 juni 2025 heeft Aedifica 100% van de aandelen verworven van de zes vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van de sites. De totale contractuele waarde¹ bedraagt ca. 37,5 miljoen €.

Beschrijving van de uitbaters en de huurovereenkomsten

De zorglocaties in Kirkkonummi en Kuopio worden geëxploiteerd door **Attendo**, een gevestigde private speler in de Finse ouderenzorgsector die momenteel aan meer dan 27.000 mensen zorgdiensten verleent. De Attendo-groep heeft 40 jaar ervaring in de gezondheidszorg in Noord-Europa, met meer dan 31.000 medewerkers in meer dan 700 locaties. De groep exploiteert reeds 31 Aedifica-sites.

De sites in Helsinki en Kuopio worden geëxploiteerd door **Mehiläinen**, een gevestigde privé-exploitant met ruime ervaring in het verlenen van zorg en sociale diensten in Finland. Het bedrijf werd opgericht in 1909 en heeft als missie het bevorderen van gezondheid en welzijn door het aanbieden van uitgebreide en kwalitatieve diensten. Mehiläinen heeft een uitgebreid dienstennetwerk van 840 vestigingen en exploiteert reeds 19 Aedifica-sites.

De site in Tampere wordt uitgebaat door **Ikifit**, een gerenommeerde privé-exploitant met meer dan 20 jaar ervaring in de lokale ouderenzorg. Ikifit biedt huisvesting, begeleid wonen en revalidatiediensten voor ouderen. De groep exploiteert reeds 4 Aedifica-sites.

Het pand in Tuusula wordt uitgebaat door **Kepakoti**, een Finse private speler met meer dan 20 jaar ervaring. De groep biedt hoogkwalitatieve huisvestingsdiensten, huisvestingsbegeleiding en werkactiviteiten voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met autisme.

De sites worden verhuurd op basis van niet-opzegbare double net huurovereenkomsten met een WAULT² van 11 jaar. Het initiële huurrendement bedraagt meer dan 6%.

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.



3 juni 2025 – na sluiting van de markten

2. Ontwikkeling van 2 zorgcentra voor mensen met een beperking en 1 kinderdagverblijf in Finland

*Kuopio Leinikinkatu – Kuopio**Jyväskylä Toivonlenkki – Jyväskylä*

Naam	Locatie	Pipeline (in miljoen €)	Capaciteit	Huurcontract	Type zorg	Oplevering	Exploitant
Kuopio Leinikinkatu ¹	Kuopio	3	111 kinderen	15 jaar - NN	Kinderzorg	Q4 2025	Touhula
Jyväskylä Toivonlenkki ²	Jyväskylä	3,5	17 bewoners	20 jaar - NN	Gehandicaptenzorg	Q1 2026	Mehiläinen
Oulu Pikku-liikankatu ³	Oulu	3	24 bewoners	15 jaar - NN	Gehandicaptenzorg	Q1 2026	Esperi
Totaal		9,5	41 bewoners 111 kinderen				

¹ Adres: Leinikinkatu 2, 70870 Kuopio² Adres: Toivonlenkki 1, 40520 Jyväskylä³ Adres: Pikku-liikankatu 2, 90120 Oulu

Het Finse Hoivatilat-team zal een kinderdagverblijf ontwikkelen in Kuopio (120.000 inwoners). **Kuopio Leinikinkatu** zal tot 111 kinderen kunnen verwelkomen. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting in het laatste kwartaal van 2025 worden voltooid. Het kinderdagverblijf zal worden geëxploiteerd door Touhula, een privé-uitbater met meer dan 10 jaar ervaring. De groep exploiteert reeds 22 Aedifica-sites.

In Jyväskylä (143.420 inwoners) zal het team een zorgcentrum voor mensen met een beperking ontwikkelen. **Jyväskylä Toivonlenkki** zal tot 17 bewoners kunnen verwelkomen. De bouw zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 worden voltooid. Het gebouw zal worden geëxploiteerd door Mehiläinen.

In Oulu (216.352 inwoners) zal Hoivatilat nog een bijkomend zorgcentrum voor mensen met een beperking ontwikkelen. **Oulu Pikku-liikankatu** zal plaats bieden aan ruim 24 bewoners. Het centrum zal worden geëxploiteerd door Esperi, een privé-speler met bijna 30 jaar ervaring in de gezondheidszorgsector.

De drie zorglocaties zullen worden uitgerust met duurzame energiesystemen (geothermische verwarming of zonnepanelen). Dat zou moeten resulteren in een EPC³-score 'A' of 'B' voor elk van de gebouwen, wat bijdraagt aan de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille van de Groep.

³ Energieprestatiecertificaat.



3 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 3 juni 2025 ca. 3,2 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 2 626 07 70

ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70

delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu

