

4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

AEDIFICA

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

Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa

- **Aedifica zal een vrijwillig, openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van Hoivatilat Plc, dat wordt gesteund door Hoivatilat's raad van bestuur**
 - **Biedprijs: 14,75 € per aandeel voor alle uitstaande aandelen**
 - **Equity-waarde: ca. 375 miljoen €**
 - **Totale bedrijfswaarde: ca. 577 miljoen €¹**
 - **Bod uitsluitend in cash**
 - **Aanvaardingsdrempel van 90%**
 - **Aanbiedingsperiode van 11 november 2019 tot 2 december 2019**
- **Hoivatilat Plc is een Finse zorgvastgoedinvesteerder met een build-and-hold-strategie**
 - **Genoteerd op Nasdaq Helsinki (code 'HOIVA')**
 - **Focus op rustoorden, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven**
 - **Bestaande portefeuille: 127 zorggebouwen in Finland²**
 - **Ontwikkelingspipeline: 55 projecten in Finland en Zweden**
 - **Gediversifieerd huurdersbestand van 46 private en publieke operatoren**
 - **WAULT: 13 jaar**
 - **Ervaren in-house ontwikkelings- en managementteam**

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, stelt: "Aedifica is verheugd om de lancering aan te kondigen van een overnamebod op alle aandelen van Hoivatilat Plc, een beursgenoteerde Finse zorgvastgoedinvesteerder die zorgvastgoed ontwikkelt en in portefeuille houdt. Aangezien ons bod wordt aanbevolen door de raad van bestuur van Hoivatilat en positief wordt beoordeeld door het uitvoerend management, hebben wij het volste vertrouwen in een succesvolle afronding van deze transactie. Hoivatilat is een aantrekkelijke partner om in de Noord-Europese zorgvastgoedmarkt in te stappen met een hoogwaardige, specifiek voor zorgdoeleinden gebouwde portefeuille, een aanzienlijke pipeline van ontwikkelingsprojecten en een zeer ervaren managementteam. Bovendien delen beide bedrijven dezelfde waarden en langetermijnengagement. Rekening houdend met Aedifica's track record op het vlak van internationale groei en Hoivatilat's succesvolle build-and-hold-strategie, biedt deze mijlpaaltransactie een uitgelezen basis voor de toekomstige groei van de gecombineerde groep in Noord-Europa. Deze transactie zal de positie van de Aedifica-groep als de Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen."

Perti Huuskonen, Voorzitter van de raad van bestuur van Hoivatilat, stelt: "De wijziging in aandeelhouderschap is een logische en zeer positieve stap in het groeiverhaal van Hoivatilat. Aedifica is met haar 15 jaar ervaring in de sector, in landen als België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, een ideale nieuwe thuishaven voor Hoivatilat. De nieuwe eigenaar brengt sterke financiële middelen met zich mee, alsook een sterke Europese ervaring in zorgvastgoed, wat de toekomstige groei van Hoivatilat in Finland en Zweden zal ondersteunen. Door onze complementaire expertise, zien wij veel voordelen in deze transactie. Ik verheug me over de sterke maatschappelijke waarden van Aedifica, die voor Hoivatilat ook steeds van groot belang zijn geweest."

Jussi Karjula, CEO van Hoivatilat, stelt: "Het uitvoerend management beschouwt het overnamebod als positief. We zijn verheugd om dit nieuwe hoofdstuk te starten in de Aedifica-groep. We geloven dat de waarden die onze bedrijven delen, zijnde het creëren van een betere samenleving en vernieuwende modellen voor een vergrijzende en verstedelijkend Europa, een sterke basis vormen voor de toekomst. We kijken ernaar uit om verder aan onze groei te bouwen door het bedienen van bestaande en nieuwe klanten en het ontwikkelen van onze concepten in samenwerking met onze partners en met de steun van Aedifica."

¹ Op basis van cijfers per 30 juni 2019.

² Per 30 juni 2019.



4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

Aedifica zal een openbaar overnamebod uitbrengen op alle aandelen van Hoivatilat Plc, een beursgenoteerde Finse zorgvastgoedinvesteerder die zorgvastgoed ontwikkelt en in portefeuille houdt. Als deze transactie succesvol is, vormt dit de perfecte gelegenheid voor Aedifica om in de Noord-Europese markt in te stappen met een bestaande zorgvastgoedportefeuille van hoge kwaliteit en een ervaren management- en ontwikkelingsplatform. Bovendien zal de ervaring van Hoivatilat met een build-and-hold-model Aedifica's potentieel voor waardecreatie verhogen. Voor Hoivatilat biedt deze transactie een uitgelezen kans om haar groeistrategie verder te zetten, zowel in Finland als in de rest van Noord-Europa.

Het bundelen van de krachten tussen Aedifica en Hoivatilat in de Noord-Europese markt zal de positie van de Groep als de Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.

Overnamebod

Aedifica, haar 100% Finse dochtervennootschap Aureit Holding Oy en Hoivatilat sloten op 4 november 2019 een combinatieovereenkomst, waardoor Aedifica (via Aureit Holding Oy) een vrijwillig, aanbevolen, openbaar overnamebod in cash kan uitbrengen op alle aandelen in Hoivatilat. Aedifica's overnamebod wordt **gesteund door de raad van bestuur van Hoivatilat en positief beoordeeld door het uitvoerend management**. 19,7% van de aandeelhouders van Hoivatilat hebben het bod reeds onherroepelijk aanvaard (onder bepaalde, gebruikelijke voorwaarden).

Voor elk van de 25.439.229 uitstaande aandelen zal een prijs in cash van 14,75 € worden geboden, wat neerkomt op een equity-waardering van ca. 375 miljoen €³. Rekening houdend met de netto financiële schulden van ca. 202 miljoen €⁴ impliceert het overnamebod een bedrijfswaarde⁵ van ca. 577 miljoen €.⁶ De aanbiedingsprijs vertegenwoordigt een premie van ca. 16% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op 1 november 2019.

De **aanbiedingsperiode** zal naar verwachting starten op 11 november 2019 en eindigen op 2 december 2019 en kan verlengd worden indien nodig.

Tijdslijn aanbiedingsperiode⁷	
Aanvaardingsperiode: start	11 november 2019
Aanvaardingsperiode: einde	2 december 2019
Voorlopig resultaat	3 december 2019
Eindresultaat	5 december 2019
Vereffening en afwikkeling	9 december 2019

De voltooiing van het overnamebod is onderworpen aan bepaalde gebruikelijke voorwaarden waaraan door Aedifica kan worden verzaakt. Het betreft onder meer het verwerven van meer dan 90% van alle uitgegeven en uitstaande aandelen en stemrechten in Hoivatilat. Als Aedifica meer dan 90% van het totale aantal aandelen verkrijgt, zal de Groep een uitkoopprocedure starten ('squeeze-out') en vervolgens een aanvraag indienen voor de schrapping van de notering van de Hoivatilat-aandelen op Nasdaq Helsinki ('de-listing').

Aedifica zal deze transactie financieren door middel van bestaande en nieuwe bankfinancieringen, die reeds in plaats zijn. De voltooiing van het overnamebod is dus niet afhankelijk van de beschikbaarheid van financiering. De transactie zal een impact hebben van ongeveer 11 procentpunten op de schuldgraad van Aedifica.

³ 63.400 nieuwe aandelen zullen tijdens de aanbiedingsperiode uitgegeven worden in het kader van het bestaande long-term incentive plan van Hoivatilat. Daardoor zal de equity-waardering stijgen tot ca. 376 miljoen €.

⁴ Per 30 juni 2019.

⁵ Bedrijfswaarde = equity-waarde + financiële schulden – cash.

⁶ De onderliggende waarde-assumptie m.b.t. de portefeuille van Hoivatilat wordt bevestigd door een professionele lokale waarderingsdeskundige.

⁷ Deze data kunnen nog gewijzigd worden.



4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

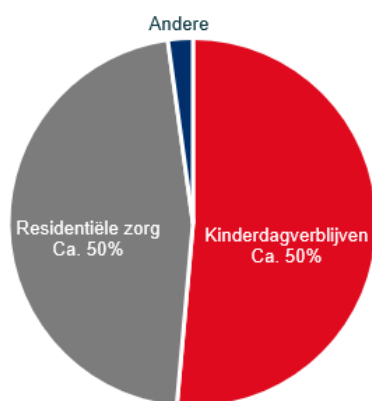
Hoivatilat

Hoivatilat Plc is een **Finse zorgvastgoedinvesteerder** die gespecialiseerd is in het ontwikkelen en verhuren van zorgvastgoed, in het bijzonder rustoorden, gespecialiseerde residentiële zorgcentra en kinderdagverblijven (voor kinderen van 0 tot 6 jaar). Het bedrijf heeft reeds met ongeveer 60 Finse gemeenten samengewerkt en heeft in haar bestaan een track record opgebouwd van in totaal ongeveer 200 zorgvastgoedprojecten in heel Finland. In 2019 zijn de eerste zorgvastgoedprojecten in Zweden opgestart.

Hoivatilat heeft een **build-and-hold-strategie**: het bedrijf ontwikkelt zelf de zorggebouwen die het aan zijn huurders verhuurt. De bestaande portefeuille werd volledig opgebouwd met eigen ontwikkelingen en de toekomstige groei wordt verzekerd door een pipeline van toegezegde ontwikkelingsprojecten. Deze succesvolle strategie wordt uitgevoerd door een **ervaren team** van 22 professionals dat beschikt over een uitgebreid netwerk in de Finse en Noord-Europese zorgmarkt en gemeenten.

De ontwikkelingsprojecten van Hoivatilat worden in de meeste gevallen uitgewerkt in samenwerking met of in opdracht van gemeentes, die grond ter beschikking stellen (>80% van de bestaande portefeuille werd gebouwd op 'leaseholds'). Door haar jarenlange ervaring heeft Hoivatilat een hoge mate van standaardisering in het ontwikkelingsproces bereikt en kan ze de ontwikkelingsrisico's beperken: zo is er altijd voor elk project een vooraf getekende huurovereenkomst met een zorgexploitant.

De **opgeleverde portefeuille**⁸ van Hoivatilat bestaat uit 127 gebouwen die een contractuele huuropbrengst van ca. 22,5 miljoen € genereren. De portefeuille is van hoge kwaliteit: alle gebouwen zijn specifiek voor zorgdoeleinden ontworpen en werden recent gebouwd. De gemiddelde leeftijd van de bestaande gebouwen in de portefeuille bedraagt 2,5 jaar. De portefeuille kan, volgens bestemming van de gebouwen, als volgt worden uitgesplitst⁹:



Verdeling van de totale contractuele huurgelden van de opgeleverde portefeuille volgens zorgvastgoedsegment

Bovendien heeft Hoivatilat per 30 juni 2019 een **toegezegde ontwikkelingspipeline** gepubliceerd van ca. 174 miljoen €¹⁰, die bestaat uit 55 ontwikkelingsprojecten die een contractuele huuropbrengst van ca. 12 miljoen € zullen genereren. Bij oplevering zullen deze projecten aan marktwaarde in de portefeuille opgenomen worden. Hoivatilat voegt op regelmatige basis nieuwe projecten toe aan deze pipeline, waardoor de toekomstige groei van de portefeuille wordt verzekerd.

⁸ Per 30 juni 2019.

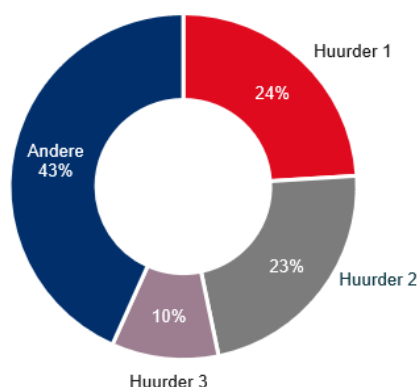
⁹ Deze uitsplitsing is een schatting. 'Residentiële zorg' omvat ouderenzorg en gespecialiseerde zorg.

¹⁰ Per 30 juni 2019.



4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

De huurovereenkomsten in Hoivatilat's portefeuille zijn **volledig geïndexeerde double net langetermijnovereenkomsten** met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van ca. 13 jaar. De portefeuille heeft een bezettingsgraad van 100%: Hoivatilat heeft voor zijn bestaande portefeuille en toegezegde ontwikkelingspipeline huurovereenkomsten afgesloten met een **gediversifieerd huurdersbestand** van 46 huurders, waaronder voornamelijk private operatoren en enkele gemeenten. De belangrijkste huurders zijn gevestigde, grote Noord-Europese private zorgexploitanten die marktleiders zijn, zoals Mehiläinen, Touhula en Attendo.



Verdeling van de totale contractuele huurgelden van de opgeleverde portefeuille volgens huurders

De gebouwen van Hoivatilat zijn voornamelijk gelegen in de grote stedelijke regio's van Finland: ca. 63% van de bestaande portefeuille is gelegen in de Helsinki-regio, de Uusimaa-regio en gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Daarnaast heeft Hoivatilat begin 2019 contracten gesloten voor de ontwikkeling van vijf **projecten in Zweden**, waardoor de toekomstige portfolio verder gediversifieerd wordt in Noord-Europa.



Hoivatilat's bestaande portefeuille



Hoivatilat's toegezegde ontwikkelingspipeline in Finland en Zweden



4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET



Science day-care centre Välke – Pori (Finland)

Finse zorgvastgoedmarkt

De Noord-Europese zorgvastgoedmarkt biedt interessante parameters voor langetermijninvesteringen in zorgvastgoed. Factoren zoals: de meer dan gemiddelde vergrijzing van de bevolking (het aandeel van de +75-jarigen in Finland zal stijgen van 9% vandaag naar ca. 16% in 2040), de sterke sociale-zekerheidscultuur en gezonde overheidsfinanciën, de groei van de private operatoren en het verouderende zorggebouwenbestand zullen de groeiende vraag naar nieuw kwalitatief zorgvastgoed op lange termijn stimuleren.

In Finland, Hoivatilat's voornaamste markt, maar ook in Zweden, zijn de gemeenten in de eerste plaats verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. Een gemeente heeft in wezen twee basisopties om het zorgaanbod te sturen: ofwel zelf als publieke exploitant zorg verschaffen, ofwel zorg organiseren via uitbesteding aan private of non-profit zorgoperatoren. In Finland worden zorgdiensten in de regel gefinancierd door de gemeenten (via nationale en lokale belastingen). Residenten betalen weliswaar een eigen bijdrage aan de gemeenten in functie van een inkomenstoets.

De Finse bevolking (ca. 5,5 miljoen inwoners) telt vandaag ongeveer 500.000 personen die ouder zijn dan 75 jaar, waarvan ca. 9% verblijft in rustoorden. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ongeveer 50%. In de periode 2014-2018 is het aantal residenten in private rustoorden met ca. 5% per jaar gegroeid. Het marktsegment van de rustoorden biedt op lange termijn groeipotentieel, gedreven door de vergrijzing van de bevolking en de privatisering van het aanbod.

Finland telt vandaag ongeveer 50.000 mensen met een beperking, waarvan ongeveer 9.000 mensen verblijven in gespecialiseerde residentiële zorgcentra. Het aandeel van private exploitanten in deze markt bedraagt ca. 45% en het aantal residenten in het private segment is in de periode 2014-2018 met ca. 8% per jaar gegroeid. Ook hier ondersteunen vergrijzing en privatisering van het aanbod de groei van de markt.

Ongeveer 67% van de kinderen tussen 0 en 6 jaar in Finland gaan naar kinderdagverblijven. Het aandeel van de private exploitanten in dit marktsegment bedraagt ca. 18%. De groei van het aantal kinderen in het private segment bedroeg ca. 7% per jaar in de periode 2014-2018. De groei van dit segment wordt vooral gedreven door een stijgende gemiddelde inschrijvingsgraad in kinderdagverblijven en een toenemende verstedelijking. Gelet op de demografische context van dalende nataliteit, zal deze markt op langere termijn naar vervangingsbouw evolueren.

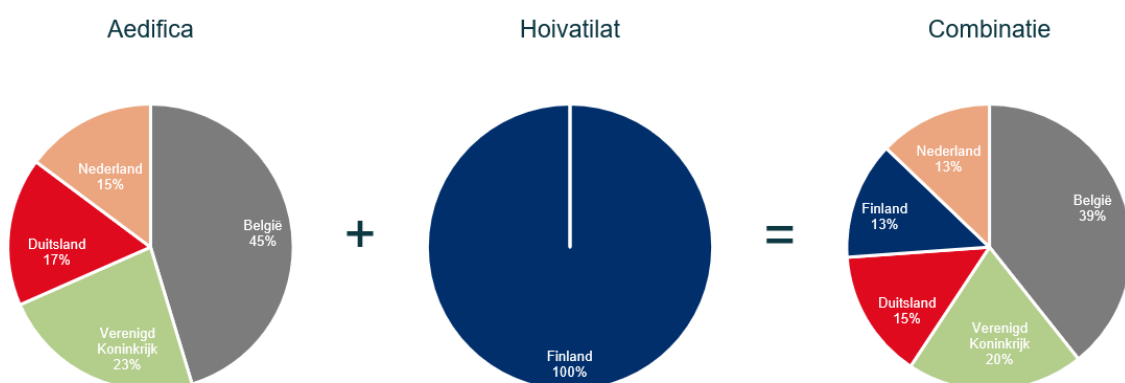


4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

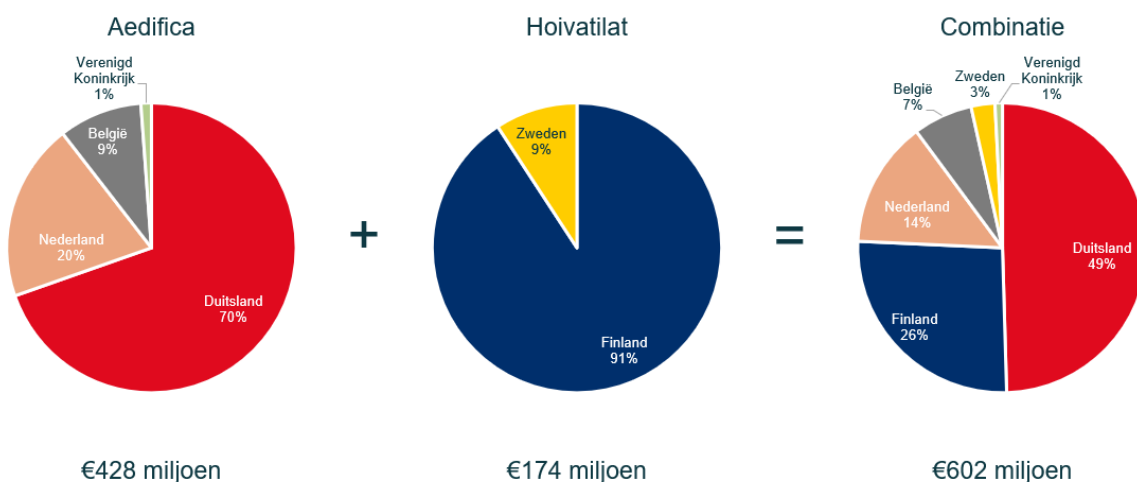
Impact van de transactie op de Aedifica-portefeuille

De combinatie van Hoivatilat en Aedifica past perfect binnen Aedifica's strategie als pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed. Deze transactie zal niet alleen de geografische spreiding en het huurdersbestand van Aedifica verder diversifiëren, maar ook haar toekomstige groei en potentieel voor waardecreatie versterken.

Onderstaande grafieken geven een beeld van de theoretische impact van de transactie op de portefeuille van Aedifica.



Geografische diversificatie van de opgeleverde portefeuille¹¹



Geografische diversificatie van de ontwikkelingspipeline¹²

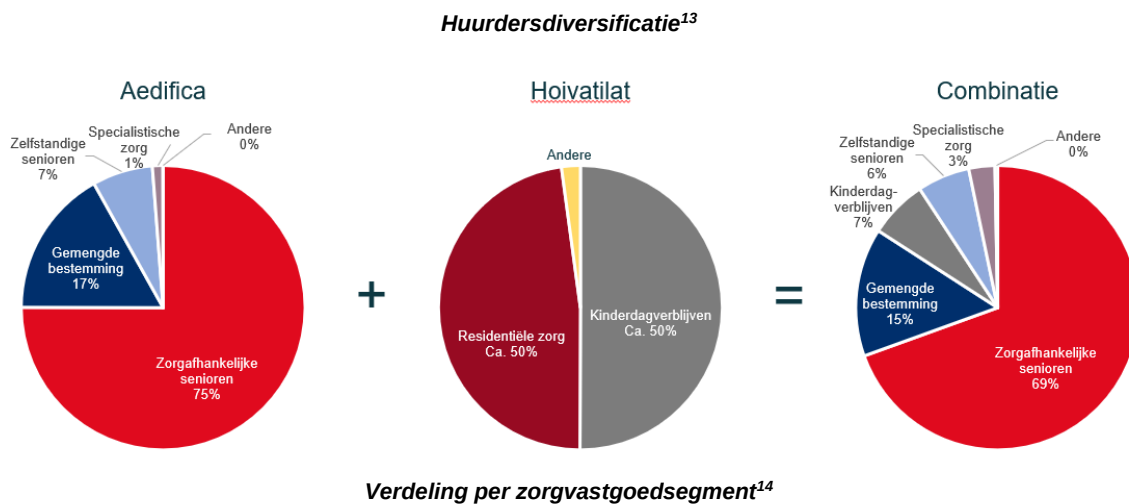
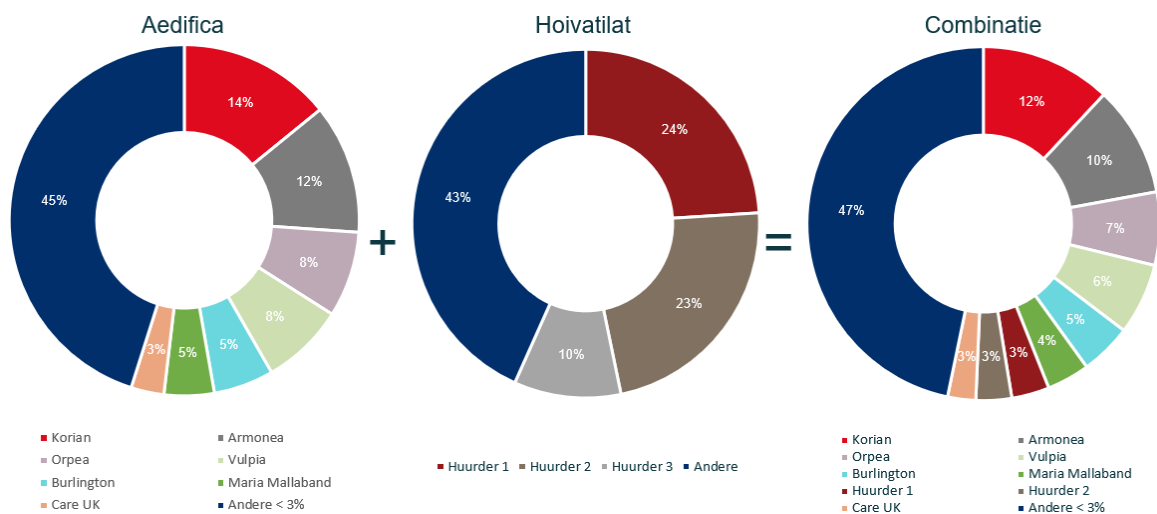
¹¹ Uitgedrukt in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.

¹² Uitgedrukt in investeringskost op 30 juni 2019.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie – Voorwetenschap

4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET



¹³ Uitgedrukt in de contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.

¹⁴ Uitgedrukt in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019.



PERSBERICHT
Gereguleerde informatie – Voorwetenschap

4 november 2019 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u01 CET

Meer informatie over deze transactie is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

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 260 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van meer dan 2,3 miljard €.

Aedifica is sinds 2006 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels genoteerd onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

De marktkapitalisatie bedroeg ca. 2,6 miljard € op 1 november 2019.

Aedifica is opgenomen in de EPRA- en Stoxx Europe 600-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 2 626 07 73
M +32 494 57 31 15
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu

