

Le 5 juin 2025 – après clôture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Aedifica investit 21,5 millions £ dans le développement d'une nouvelle maison de repos sur l'Île de Man et l'extension de deux maisons de repos à Jersey

- **Forward purchase d'une maison de repos à construire à Douglas (Île de Man)**
 - Investissement : environ 12,5 millions £
 - Rendement locatif net initial : près de 6,5%
 - Achèvement prévu : Q1 2027
 - Capacité : 73 résidents
 - Exploitant : LV Care Group (membre du groupe Emera)
 - A l'épreuve du temps : immeuble à haute efficacité énergétique avec une excellente note « A » prévue pour le certificat de performance énergétique (CPE)

- **Extension de deux maisons de repos à Grouville et St Helier (Jersey)**
 - Investissement total : environ 9 millions £
 - Rendement locatif net initial : environ 6,5%
 - Capacité supplémentaire : 47 résidents
 - Exploitant : LV Care Group (membre du groupe Emera)

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica commente : « Suite à notre investissement récent de 47 millions € dans l'acquisition et le développement de neuf établissements de santé en Finlande, Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille immobilier dans le secteur de la santé en investissant 21,5 million £ dans l'acquisition d'une maison de repos à construire sur l'île de Man et dans l'extension de deux maisons de repos en exploitation à Jersey. Avec ces investissements, nous tenons notre engagement de réinvestir le produit de la cession de notre portefeuille suédois et de réalimenter notre programme de développement. »

Bruce Walker, directeur national d'Aedifica UK, ajoute : « Jersey et l'île de Man sont toutes les deux confrontées à un vieillissement rapide de la population et à une pénurie de lits dans les maisons de repos modernes de haute qualité et pérennes, en particulier pour les personnes nécessitant des soins importants, telles que les personnes âgées atteintes de démence. Ces derniers projets permettront à Aedifica de jouer un rôle significatif pour relever ce défi. Ils témoignent également de l'étroite collaboration que nous entretenons avec LV Care et le groupe Emera, qui n'a cessé d'améliorer la qualité des établissements de soins. »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2025 – après clôture des marchés

1. Forward purchase d'une maison de repos à construire à Douglas (Île de Man)

Aedifica investit environ 12,5 millions £ dans le forward purchase d'une maison de repos à construire à Douglas (Île de Man).



Homefield (impression) – Douglas

Description du site

La maison de repos **Homefield**¹ sera construite dans un quartier résidentiel proche du centre-ville de Douglas (27.000 habitants), la capitale de l'Île de Man (84.000 habitants). Le terrain est en pente, ce qui offrira une vue sur la mer aux résidents des chambres du deuxième étage.

Cette maison de repos spécialement conçue à cet effet pourra accueillir 73 résidents dans des chambres spacieuses avec salle de bain privative, spécialement adaptées aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus. Répartie sur trois étages, la maison de repos comprendra une réception, un salon de coiffure, un local technique et divers salons, salles à manger et salles de bain adaptées. La maison de repos répondra aux normes les plus élevées en matière de soins et de confort, et s'adressera au segment moyen-haut de gamme.

Le bâtiment sera équipé de systèmes à haute efficacité énergétique, ce qui devrait lui permettre d'obtenir un score CPE² « A ».

La construction devrait commencer prochainement et s'achever au premier trimestre 2027.

¹ Adresse : Homefield, 88, Woodbourne Road, Douglas, Île de Man, IM2 3AS.

² Certificat de performance énergétique.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2025 – après clôture des marchés

Description de la transaction

L'accord pour l'acquisition de la maison de repos a été signé le 4 juin 2025. A l'achèvement de la construction en 2027, Aedifica paiera le prix d'achat et acquerra la propriété du site en prenant le contrôle de 100 % des actions d'une société immobilière. La valeur conventionnelle³ s'élèvera à environ 12,5 millions £.

Description de l'opérateur et du contrat de location

La maison de repos sera exploitée par **LV Care Group**, un groupe de soins bien établi dans les Îles Anglo-Normandes, avec plus de 15 ans d'expérience dans le secteur des personnes âgées local.

LV Care Group fait partie du **groupe Emera**, un opérateur privé faisant état de 40 ans d'expérience dans le secteur des soins aux personnes âgées. Le groupe emploie plus de 7.500 personnes qui fournissent des soins de haute qualité dans plus de 100 établissements de soins répartis dans huit pays. Emera exploite déjà 17 établissements appartenant à Aedifica en Belgique, en Irlande, sur l'Île de Man et dans les Îles Anglo-Normandes.

La maison de repos sera louée sur la base d'un contrat de location triple net non-résiliable d'une durée de 25 ans. Le rendement locatif net initial s'élèvera à près de 6,5%.

³ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



2. Extension de deux maisons de repos à Grouville et Saint Helier (Jersey)

Aedifica investira environ 9 millions £ dans l'extension de deux maisons de repos en exploitation à Grouville et St Helier (Jersey).

| Nom | Localisation | Investissements (en millions £) | Capacité supplémentaire (unités) | Date d'achèvement | Exploitant |
|----------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------|
| Lavender Villa | Grouville | 6 | 22 | Q2 2026 | LV Care Group |
| St Joseph's | St Helier | 3 | 25 | Q4 2026 | LV Care Group |
| Total | | 9 | 47 | | |



Lavender Villa (impression) – Grouville

Description des projets

Lavender Villa⁴ est un ancien hôtel qui a été entièrement réaménagé en maison de repos. Elle est située à la périphérie de Grouville (Jersey) et donne sur la Baie Royale de Grouville. Elle accueille actuellement 20 résidents dans des chambres spacieuses avec salles de bain privatives. La maison de repos est en cours d'agrandissement pour créer un espace supplémentaire pour 22 résidents, portant la capacité totale du site à 42 résidents et améliorant la pérennité globale de la maison de repos (en termes de fonctionnement et d'efficacité énergétique). Les travaux d'extension ont déjà commencé et devraient être achevés au deuxième trimestre 2026.

Située à Saint-Héliier, la capitale de Jersey, la maison de repos **St. Joseph's**⁵ est un pilier de la communauté de soins de l'île depuis plus d'un siècle. L'établissement offre une large gamme de services de soins, notamment des soins résidentiels, infirmiers et spécialisés pour les personnes atteintes de démence, dans un espace dédié et spécialement conçu à cet effet. Depuis son acquisition par Aedifica en 2022, alors qu'elle comptait 83 chambres, la maison de repos a fait l'objet d'importants travaux de réaménagement et d'extension, de sorte qu'elle peut actuellement accueillir 114 résidents. Le nouveau projet d'extension permettra d'accueillir 25 résidents supplémentaires. Une fois les travaux terminés, prévus pour le dernier trimestre 2026, la maison de repos pourra accueillir jusqu'à 139 résidents. Ce dernier projet comprend également la rénovation des espaces communs et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

⁴ Adresse : La Rue a Don, Grouville, Jersey, JE3 9DX.

⁵ Adresse : St. John's Road, St. Helier, Jersey, JE2 4XZ.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2025 – après clôture des marchés

Description de la transaction

Aedifica a signé des accords avec LV Care Group (qui fait partie du groupe Emera) pour l'extension des maisons de repos Lavender Villa et St Joseph's pour un montant total d'environ 9 millions £.

Description de l'opérateur et des contrats de location

Les maisons de repos sont exploitées par **LV Care Group**, qui fait partie du groupe Emera.

Les deux établissements sont loués sur la base de baux triples nets non résiliables. La durée du bail pour Lavender Villa sera de 25 ans à compter de la fin des travaux. La durée résiduelle du bail de St Joseph's est de 22 ans.

Le rendement locatif net moyen combiné des deux bâtiments s'élève à environ 6,5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 juin 2025 – après clôture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 600 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 6,1 milliards €.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,1 milliards € au 4 juin 2025.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

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

