

Le 24 juillet 2026 – avant ouverture 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 72 millions € dans 4 maisons de repos à l'épreuve du temps au Royaume-Uni et en Espagne

- **Acquisition d'une maison de repos en exploitation et forward purchase de deux maisons de repos au Royaume-Uni**
 - Investissement total : environ 46,5 millions £
 - Rendement locatif initial attractif d'environ 6,5 %
 - Contrats de location triple net d'une durée de 30 ans
 - Capacité totale : 201 résidents
 - Opérateur privé expérimenté : North Bay Group
 - À l'épreuve du temps : immeubles à haute efficacité énergétique dont des scores CPE « A » sont attendus
- **Acquisition d'une maison de repos à Bilbao, Espagne**
 - Investissement: environ 17,5 millions €
 - Rendement locatif initial attractif d'environ 6 %
 - Contrat de location double net d'une durée de 20 ans
 - Capacité: 147 résidents
 - Opérateur privé expérimenté : Grupo Jardines
 - À l'épreuve du temps : immeuble à haute efficacité énergétique avec un score CPE « A »

Nom	Type	Localisation	Investissement (en millions €)	Pipeline (en millions €)	Capacité	Réception
Royaume-Uni ¹			16	38,5	201 résidents	
Beechwood Care Centre	Acquisition	Bridlington	16	-	62 résidents	-
Bowburn Manor	Forward purchase	Durham	-	19,5	73 résidents	Q4 2026
Acomb Manor	Forward purchase	York	-	19	66 résidents	Q4 2026
Espagne			17,5	-	147 résidents	
Jardines de Eztebe	Acquisition	Bilbao	17,5	-	147 résidents	-
Total			33,5	38,5	348 résidents	

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux d'échange à la date de la transaction.



« Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille immobilier de santé en investissant 72 millions € dans quatre établissements de soins pérennes au Royaume-Uni et en Espagne, à des rendements attractifs.

Ces quatre maisons de repos, spécialement conçues pour répondre aux besoins des résidents, offrent les plus hauts standards de soins et de confort et peuvent accueillir au total 348 résidents.

Les immeubles affichent tous une excellente efficacité énergétique, comme en témoignent leurs remarquables certificats de performance énergétique (CPE) de classe A.

Ces transactions portent le montant total de nos nouveaux investissements annoncés en 2026 à environ 178 millions € YTD. »

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica



Le 24 juillet 2026 – avant ouverture des marchés

1. Acquisition d'une maison de repos en exploitation et forward purchase de deux maisons de repos au Royaume-Uni

Aedifica investit environ 46,5 millions £ dans l'acquisition de trois maisons de repos modernes et pérennes à Bridlington, Durham et York (Royaume-Uni).



Centre de soins Beechwood – Bridlington

Description des établissements

Les trois maisons de repos **conçues spécifiquement à cet effet** sont situées dans des zones résidentielles prospères à Bridlington¹ (Yorkshire de l'Est), Durham² (Comté de Durham), et York³ (Yorkshire du Nord). La maison de repos en exploitation à Bridlington a été achevée au deuxième trimestre 2025. Les deux autres établissements sont actuellement en construction et devraient être achevés au quatrième trimestre 2026.

Les trois maisons de repos de ce portefeuille peuvent accueillir jusqu'à 201 résidents au total. Elles sont identiques en termes d'aménagement et de spécifications, offrant des chambres spacieuses équipées d'une salle de bain privative, spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus. Les résidents pourront profiter d'espaces communs chaleureux répartis sur trois étages, incluant des salles à manger, des salons, des terrasses, un bar et des jardins (en toiture).

Les bâtiments répondent non seulement aux normes les plus élevées en termes de soins et de confort, mais aussi en termes de durabilité, ce qui les rend vraiment **à l'épreuve du temps**. Toutes les maisons de repos sont équipées de systèmes à haut rendement énergétique. Une pompe à chaleur géothermique fournit un chauffage durable et entièrement électrique, tandis que de vastes systèmes d'énergie solaire en toiture alimentent les bâtiments en énergie renouvelable. Cela se traduit par des scores CPE⁴ « A » très performants, contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica.

¹ Adresse : 19 Melbourne Avenue, Bridlington YO16 4PB (Royaume-Uni).

² Adresse : 61 North, Bowburn Way Integra, Durham DH6 5FS (Royaume-Uni).

³ Adresse : 144 Acomb Road, Holgate, York, YO24 4HA (Royaume-Uni).

⁴ Certificat de performance énergétique (CPE).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juillet 2026 – avant ouverture des marchés



Bowburn Manor – Durham (illustration)



Acomb Manor – York (illustration)

Description de la transaction

Le 23 juillet 2026, Aedifica a acquis la propriété du Beechwood Care Centre. L'accord pour l'acquisition de Bowburn et Acomb Manor – qui sont encore en construction – a également été signé le 23 juillet. Aedifica paiera le prix d'achat et deviendra propriétaire de ces établissements à l'achèvement de la construction au quatrième trimestre 2026. La valeur conventionnelle⁵ totale des trois actifs s'élève à environ 46,5 millions £.

Description de l'exploitant et des contrats de location

Les maisons de repos sont exploitées par **North Bay Group**, un opérateur et développeur bien établi qui compte près de 20 ans d'expérience dans le secteur local des soins aux personnes âgées. Le groupe exploite actuellement 73 maisons de repos dans le Nord et le Centre de l'Angleterre, dont 22 sont détenues par Aedifica, et offre des soins de grande qualité à environ 4.400 résidents. Grâce à l'acquisition de ce portefeuille de maisons de repos à l'épreuve du temps, Aedifica renforce son partenariat de longue date avec North Bay Group, améliorant encore la qualité de son portefeuille.

Les trois maisons de repos sont louées sur la base de nouveaux contrats de location triple net irrévocables de 30 ans. Le rendement locatif initial sur le prix d'achat s'élève à environ 6,5 % et l'acquisition sera immédiatement rentable pour le bénéfice par action (EPS).

⁵ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



Le 24 juillet 2026 – avant ouverture des marchés

2. Acquisition d'une nouvelle maison de repos à Bilbao (Espagne)

Aedifica investira environ 17,5 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation à Bilbao (Espagne), opéré par Grupo Jardines.



Jardines de Estebe - Bilbao

Description de l'établissement

Jardines de Eztebe⁶ est une maison de repos récemment achevée, et construite à des fins spécifiques, qui a ouvert ses portes en juillet 2024. Elle est située dans une zone résidentielle à Doneztebe-Etxebarri (environ 12.000 habitants), à environ 7 km du centre-ville de Bilbao (350.000 habitants). La maison de repos peut accueillir jusqu'à 147 résidents dans des chambres spacieuses avec salle de bain privative, spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus.

L'immeuble de sept étages offre aux résidents des espaces communs accueillants, incluant des salles à manger et des salons avec terrasse, une salle de sport, une cour et un jardin extérieur, conçus pour favoriser les interactions sociales et créer une ambiance chaleureuse et conviviale. Le site offre en outre un centre de soins sociaux et médicaux pouvant accueillir jusqu'à 20 personnes.

La maison de repos offre non seulement les normes les plus élevées en matière de soins et de confort, mais aussi en matière de durabilité, ce qui la rend véritablement à l'épreuve du temps. Elle est équipée de systèmes à haut rendement énergétique et des nombreux panneaux solaires sur le toit qui alimentent le bâtiment en énergie renouvelable. Cela se traduit par un score CPE⁷ « A » (LEED Gold), contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica.

⁶ Adresse : Bilbao-Galdakao Errepidea 8, Doneztebe, Vizcaya (Espagne).

⁷ Certificat de performance énergétique.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juillet 2026 – avant ouverture des marchés

Description de la transaction

Le 23 juillet 2026, Aedifica a acquis la propriété de la maison de repos. La valeur conventionnelle⁸ s'élève à environ 17,5 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

L'établissement est exploité par **Grupo Jardines**, un opérateur bien établi qui compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur local des soins aux personnes âgées. Le groupe offre actuellement des services de soins à près de 400 résidents répartis dans cinq maisons de repos dans la région de Bilbao.

Aedifica se réjouit de ce nouveau partenariat avec un opérateur de soins de qualité dans le secteur des soins aux personnes âgées de qualité. Cette transaction permettra à Grupo Jardines de renforcer davantage sa présence au Pays basque.

La maison de repos est louée sur la base d'un nouveau contrat de location double net irrévocable d'une durée de 20 ans. Le contrat de location prévoit que les réparations, l'entretien et la maintenance de l'établissement sont à la charge du locataire, à l'exception des réparations et du remplacement des éléments structurels du bâtiment. Le rendement locatif initial s'élève à environ 6 %.

⁸ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1er de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 24 juillet 2026 – avant ouverture des marchés

À 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 constitué un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 12,4 milliards € en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande, en Espagne, en France et en Italie.

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 également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière s'élevait à environ 6,5 milliards € au 23 juillet 2026.



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

