

Le 19 décembre 2024 – 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 acquiert une maison de repos en Belgique & annonce 2 nouveaux projets de développement en Finlande

- **Acquisition d'une maison de repos moderne à haute efficacité énergétique dans le centre-ville de Liège (Belgique)**
 - Investissement : environ 29 millions €
 - Rendement locatif net initial : environ 6 %
 - Capacité : 209 résidents
- **2 nouveaux projets ajoutés au programme d'investissement d'Aedifica en Finlande**
 - Développement d'un centre de soins résidentiels spécialisés et extension d'une crèche
 - Investissement total : environ 8 millions €
 - Rendement brut sur coût moyen : environ 6,5 %

Nom	Type	Localisation	Pipeline (en millions €)	Capacité (utilisateurs)	Contrat	Exploitant	Type de soins	Date d'achèvement
Franki	Acquisition	Liège (BE)	29	209 résidents	19 ans - NNN	Vulpia	Soins résidentiels pour personnes âgées	-
Vantaa Haravakuja	Développement	Vantaa (FI)	5,5	28 résidents	15 ans – NN	Mehiläinen	Réhabilitation psychosociale	Q4 2025
Nurmijärvi Luhtavillantie	Extension	Nurmijärvi (FI)	2,5	87 enfants	15 ans - NN	Pilke	Crèche	Q2 2025
Total ¹			37					

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « Nous investissons 29 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en Belgique, ce qui démontre notre capacité à réaliser des investissements sur le marché belge à des rendements nets attractifs qui ont un impact positif direct sur le résultat par action de la Société. Cet établissement de soins de haute qualité bénéficie d'une grande efficacité énergétique. L'acquisition représente également une nouvelle collaboration avec Vulpia, avec qui nous travaillons en étroite collaboration depuis de nombreuses années, en tant que prestataire de soins. Par ailleurs, nous continuons à alimenter notre pipeline de développement en ajoutant deux nouveaux projets d'une valeur totale de 8 millions € en Finlande. Les deux projets sont conçus et développés en interne par notre équipe locale. »

¹ Les valeurs contractuelles respectent le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.



Le 19 décembre 2024 – après clôture des marchés

1. Acquisition d'une maison de repos à Liège (Belgique)

Aedifica investit environ 29 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation en Belgique.



Franki – Liège

Description du bâtiment

Franki² est située dans le centre-ville de Liège (200.000 habitants). La maison de repos, conçue spécifiquement pour y fournir des soins résidentiels, a été construite en deux phases et répond aux normes les plus strictes en matière de soins et de confort. Le bâtiment initial a été entièrement redéveloppé en maison de repos et agrandi en 2013. En 2022, Franki s'est encore agrandi avec un tout nouveau bâtiment adjacent.

La maison de repos accueille 193 personnes âgées nécessitant une assistance permanente et inclut 16 appartements pour personnes âgées autonomes souhaitant des services sur demande, ce qui porte la capacité totale du bâtiment à 209 résidents. Tous les résidents sont logés dans des chambres spacieuses avec salle de bains privative, spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Grâce à l'installation de systèmes à haut rendement énergétique et de sources d'énergie renouvelable (systèmes d'énergie solaire expansifs sur le toit), les deux bâtiments de la maison de repos ont obtenu des scores EPC³ 'A' et 'B' très performants, contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier du Groupe.

² Adresse : Rue Grétry 196, 4020 Liège (Belgique).

³ Certificat de performance énergétique.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 décembre 2024 – après clôture des marchés



Franki – Liège

Description de la transaction

Le 19 décembre 2024, Aedifica a acquis la propriété en prenant le contrôle de 100% des actions d'une société immobilière. La valeur conventionnelle s'élève à environ 29 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

Franki est exploitée par **Vulpia**, un acteur privé établi qui a plus de 25 ans d'expérience dans le secteur belge des soins aux personnes âgées. Employant environ 3.100 personnes, Vulpia gère actuellement 41 maisons de repos accueillant plus de 4.600 résidents et 24 établissements de soins comprenant plus de 800 appartements pour personnes âgées autonomes souhaitant des services sur demande. Le groupe exploite déjà 14 sites appartenant à Aedifica.

La maison de repos est louée sur la base d'un contrat de location triple net non-résiliable d'une durée résiduelle de 19 ans. Le rendement net initial s'élève à environ 6 %.



Le 19 décembre 2024 – après clôture des marchés

2. 2 nouveaux projets ajoutés au programme d'investissement d'Aedifica en Finlande

Aedifica a ajouté deux nouveaux projets d'une valeur totale d'environ 8 millions € à son programme d'investissement en Finlande. Les deux projets sont conçus et développés en interne par notre équipe locale d'Hoivatilat.



Vantaa Haravakuja (impression) – Vantaa

L'équipe locale finlandaise d'Aedifica développera un centre de soins résidentiels spécialisés dans la réhabilitation psychosociale à Vantaa (251.000 habitants). **Vantaa Haravakuja**⁴ accueillera jusqu'à 28 résidents. La construction a déjà commencé et devrait s'achever au quatrième trimestre 2025. Le bâtiment sera exploité par Mehiläinen. Cet opérateur privé établi a une grande expérience dans la prestation de soins et de services sociaux en Finlande et exploite déjà 19 établissements d'Aedifica. L'investissement du Groupe dans cet établissement de soins s'élève à environ 5,5 millions €. Le site sera loué sur la base d'un nouveau contrat de location double net non-résiliable d'une durée de 15 ans.

À Nurmijärvi (35.000 habitants), Hoivatilat va réaliser l'extension de la crèche **Nurmijärvi Luhtavillantie**⁵. À l'issue des travaux d'extension, prévue pour le deuxième trimestre 2025, elle pourra accueillir 87 enfants supplémentaires, ce qui portera sa capacité totale à 207. La crèche est exploitée par Pilke, un opérateur de crèches qui offre des services innovants d'éducation et de soins à plus de 10.000 enfants dans environ 220 crèches en Finlande, employant environ 2.500 personnes. Pilke exploite déjà 24 sites appartenant à Aedifica. L'investissement du Groupe dans cette extension s'élève à environ 2,5 millions €. Le site sera loué sur la base d'un nouveau contrat de location double net non-résiliable d'une durée de 15 ans.

Les deux bâtiments seront équipés de systèmes à haut rendement énergétique, ce qui devrait leur permettre d'obtenir des classements EPC 'B'.

⁴ Adresse : Haravakuja 6A, 01660 Vantaa (Finlande).

⁵ Adresse : Luhtavillantie, 01800 Nurmijärvi (Finlande).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 19 décembre 2024 – 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 d'environ 630 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, 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 2,6 milliards € au 18 décembre 2024.



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

