

Le 1^{er} février 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Aedifica réalise l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles au Royaume-Uni

- **Acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni**
 - **Valeur conventionnelle : environ 450 millions £**
 - **Rendement locatif brut initial : environ 7 %**
 - **Capacité : plus de 5.700 unités réparties sur 92 immeubles**
 - **Ensemble de locataires diversifié : 14 exploitants**
 - **Contrats de location triple net indexés**
 - **WAULT : > 22 ans**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Les conditions ont été remplies pour la réalisation de l'acquisition la plus importante d'Aedifica jusqu'à présent. Aedifica a acquis un portefeuille d'immobilier de santé considérable de 92 immeubles au Royaume-Uni. En entrant sur le marché britannique, Aedifica ajoute un quatrième pays à son portefeuille et confirme sa stratégie en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe. Le Royaume-Uni constitue une opportunité d'investissement intéressante pour Aedifica, au vu de la fragmentation actuelle du marché des soins de santé et du vieillissement de la population qui soutient le besoin croissant d'immobilier de santé. De plus, compte tenu des conditions actuelles du marché, Aedifica a acquis ce portefeuille avec une décote par rapport à la juste valeur des immeubles évaluée par un expert indépendant. Grâce à cette transaction et à son pipeline de projets de développement pré-loués, Aedifica renforce une fois de plus sa position en tant que référence du marché d'immobilier de santé coté en Europe.* »



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} février 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aujourd'hui, Aedifica a réalisé l'acquisition annoncée précédemment¹ d'un portefeuille d'immobilier de santé considérable situé au Royaume-Uni. La valeur conventionnelle² du portefeuille s'élève à environ 450 millions £. Cette transaction permet à Aedifica d'accéder au marché du Royaume-Uni, qui est l'un des plus importants en Europe, offrant des paramètres intéressants en matière d'immobilier de santé.



Armstrong House – Gateshead

Le portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni comprend 92 maisons de repos³, situées sur 90 sites, avec une capacité totale de plus de 5.700 résidents. Ces sites, dont la plupart ont été construits spécifiquement pour y fournir des soins de santé, comprennent exclusivement des chambres individuelles et les soins de santé qui y sont fournis ont obtenu des évaluations supérieures à la moyenne du marché. Le portefeuille offre une bonne diversification géographique à travers le Royaume-Uni. Le portefeuille offre également un potentiel d'amélioration au travers de projets d'extension et de rénovation en cours et identifiés.

Les locataires du portefeuille britannique d'Aedifica constituent un ensemble diversifié de 14 exploitants bien établis. Les contrats de location de ce portefeuille sont des contrats triple net indexés avec une durée moyenne résiduelle pondérée de plus de 22 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

Aedifica gèrera et développera ce portefeuille avec le support de Layland Walker, qui gère ce portefeuille depuis cinq ans. Layland Walker travaillera exclusivement pour le compte d'Aedifica. L'équipe de Layland Walker est composée de sept membres expérimentés dédiés à ce portefeuille. Ils entretiennent des relations de travail durables avec les locataires du portefeuille et avec le marché des soins de santé en général.

La transaction a été financée par des lignes de crédit existants et nouvelles. Cette acquisition fait augmenter le taux d'endettement consolidé d'environ 10 points de pourcentage.

Ce portefeuille au Royaume-Uni vient compléter le portefeuille actuel du Groupe et s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'Aedifica en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe. Cette transaction diversifie davantage la répartition géographique et les locataires du Groupe, et renforce le WAULT exceptionnel du portefeuille d'Aedifica.

¹ Voir communiqué de presse du 21 décembre 2018.

² La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 49 § 1^{er} de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

³ Le 29 janvier 2019, une maison de repos de petite taille (valeur conventionnelle : environ 1 million £) des 93 maisons de repos annoncées précédemment, a été vendue à l'exploitant, qui a exercé son droit de préemption.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 1^{er} février 2019 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé et plus particulièrement dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 2,3 milliards € en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni.

Elle est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était d'environ 1,5 milliard € au 31 janvier 2019.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

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 hors 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'avèreraient 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

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer

T +32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Ingrid Daerden
Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 73
ingrid.daerden@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Charles-Antoine van Aelst
Chief Investment Officer

T +32 2 626 07 74
c-a.vanaelst@aedifica.eu
www.aedifica.eu

