

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

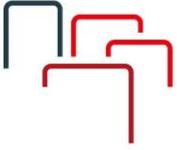
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

**Aedifica acquiert un portefeuille d'immobilier de santé de 93 immeubles
au Royaume-Uni**

- **Accord pour l'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 93 immeubles**
 - **Ensemble de locataires diversifié : 14 exploitants**
 - **Contrats de location triple net indexés**
 - **WAULT : > 22 ans**

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, commente : « *Aedifica acquiert un portefeuille d'immobilier de santé considérable de 93 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 acquerra 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.* »



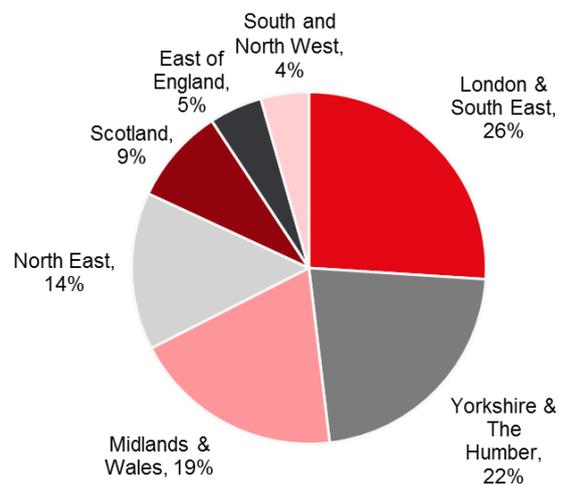
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

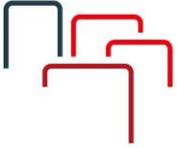
Aedifica a conclu un accord (soumis à des conditions limitées) avec une filiale de Lone Star Real Estate Fund IV pour l'acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé considérable situé au Royaume-Uni. Les parties prenantes visent à conclure la transaction fin janvier 2019. Cette transaction permet à Aedifica d'accéder au marché du Royaume-Uni, et ainsi d'ajouter un quatrième pays à son portefeuille. Le Royaume-Uni est l'un des plus importants marchés en Europe, offrant des paramètres intéressants en matière d'immobilier de santé.

Description du portefeuille

Le portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni comprendra 93 maisons de repos, situées sur 91 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 (Care Quality Commission – CQC, l'autorité régulatrice du secteur au Royaume-Uni, et Care Inspectorate, les autorités régulatrices en Ecosse et au Pays de Galles). Le portefeuille offre une bonne diversification géographique à travers le Royaume-Uni (voir diagramme ci-dessous). Environ 26 % des revenus locatifs proviennent des immeubles situés à Londres et en Angleterre du Sud-Est. Le portefeuille offre également un potentiel d'amélioration au moyen de projets d'extension et de rénovation en cours et identifiés.



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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

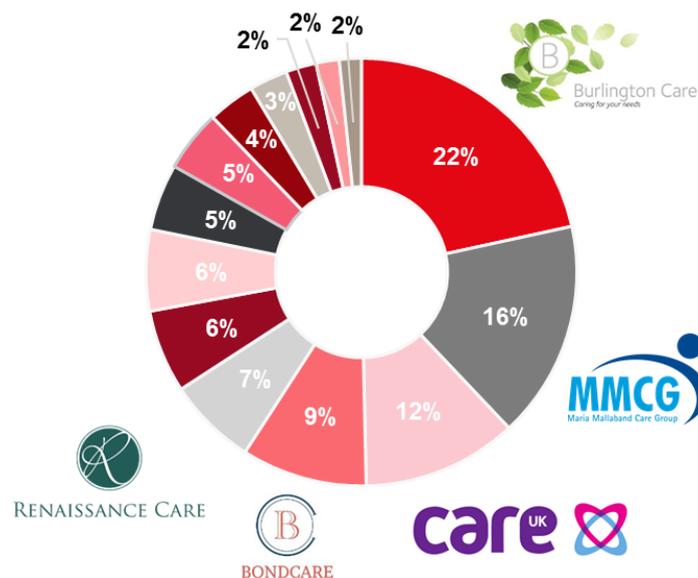
Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



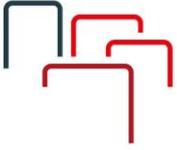
Coplands – Wembley (Londres)

Description des exploitants et des contrats de location

Les locataires du portefeuille britannique d'Aedifica constitueront un ensemble diversifié de 14 exploitants bien établis, dont huit font partie des 30 plus importants exploitants au Royaume-Uni. Parmi ces exploitants figurent des acteurs renommés tels que Burlington Care, Maria Mallaband Care Group et Care UK (voir diagramme ci-dessous). De plus, le CQC considère que sept de ces locataires sont (en raison de leur taille) « stratégiquement importants » pour le marché des soins aux seniors au Royaume-Uni et les soumet par conséquent à une surveillance opérationnelle et financière spécifique.



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 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



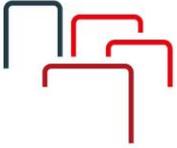
Kings Court Care Centre – Swindon

Description du marché des soins aux seniors au Royaume-Uni

Le Royaume-Uni est l'un des plus importants marchés en Europe, offrant des paramètres intéressants en matière d'immobilier de santé. On y prévoit une croissance importante de la population âgée : le nombre de personnes de 80 ans et plus devrait plus que doubler d'ici 2050. Cette population de plus en plus âgée et dépendante devrait continuer à soutenir la demande importante en termes d'immobilier de santé dans un avenir proche, et ainsi également les perspectives favorables en termes de taux d'occupation. Le marché des maisons de repos au Royaume-Uni est encore très fragmenté, étant composé d'environ 5.500 exploitants dont la majorité sont des acteurs privés indépendants gérant des sites vétustes et de petite taille. Les quatre plus grands exploitants représentent 15 % de la capacité totale des lits, tandis que les 30 plus grands en représentent 30 %.

Les exploitants de maisons de repos au Royaume-Uni sont réglementés et doivent être agréés par les autorités régulatrices avant la mise en exploitation et durant leurs activités. Les maisons de repos sont fréquemment évaluées par l'organe de contrôle du secteur dont les rapports sont rendus publics.

Le financement du marché des maisons de repos au Royaume-Uni repose sur une combinaison de financements publics (« Local Authorities » et National Health Services) et privés (« self-payers »). La portion financée par les résidents a connu la croissance la plus importante et représente 45 % du marché total. Les « Local Authorities » offrent des soins de santé aux candidats résidents après une évaluation de leur éligibilité en matière de soins et leur situation financière. La part des résidents financés par les « Local Authorities », représente en moyenne 46 %. Les National Health Services financent les résidents avec un besoin de soins de santé primaire, qui représentent 9 % du marché.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET



Armstrong House – Gateshead

Description de la transaction

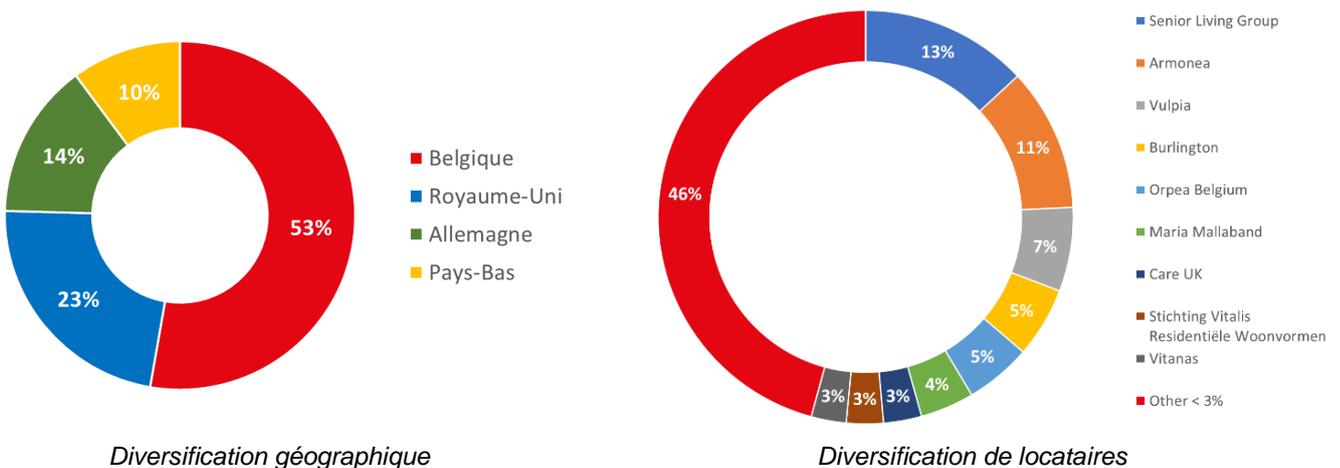
Le 21 décembre 2018, Aedifica a conclu un accord (soumis à des conditions limitées) avec une filiale de Lone Star Real Estate Fund IV pour l'acquisition de la totalité des actions des sociétés qui sont propriétaires du portefeuille immobilier (de manière directe ou par des filiales à 100 %). La valeur conventionnelle¹ du portefeuille s'élève à environ 450 millions £. Le portefeuille sera acquis avec une décote d'environ 5 % par rapport à la juste valeur estimée par un expert indépendant. La transaction sera en principe conclue fin janvier 2019.

La transaction sera financée par des lignes de crédit existants et nouvelles qui sont déjà en place. Cette acquisition fera augmenter le taux d'endettement consolidé d'environ 10 points de pourcentage.

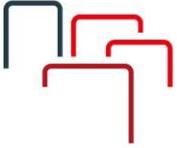
Impact de cette transaction sur le portefeuille d'Aedifica

Ce portefeuille au Royaume-Uni, complémentaire au portefeuille actuel du Groupe, 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. Les contrats de location triple net indexés avec une durée moyenne résiduelle pondérée de plus de 22 ans renforcent le WAULT exceptionnel du portefeuille d'Aedifica et offrent des revenus stables à long terme.

Les diagrammes ci-dessous montrent l'impact théorique de cette transaction sur la diversification du portefeuille d'Aedifica :



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée – Information privilégiée

Le 21 décembre 2018 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 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 1,8 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas. Début 2019, le Groupe entrera sur le marché du 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 de 1,4 milliard € au 30 novembre 2018.

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 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

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

