

DEAL OF THE YEAR : L'ACQUISITION D'AEDIFICA EN GRANDE-BRETAGNE

# « Nous ne sommes plus le

*Fin 2018, Aedifica créait la surprise avec l'achat en Grande-Bretagne au fonds d'investissement américain Lonestar d'un portefeuille immobilier de 92 maisons de repos. La première transaction qualifiée de « Trends-Tendances Deal of the Year ». ROELAND BYL*

**D**éjà présent en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne, Aedifica était en quête d'un quatrième marché, ce n'était un secret pour personne. L'Espagne était en ligne de mire mais le CEO Stefaan Gielens a créé la surprise en annonçant le grand vainqueur : le Royaume-Uni. Depuis décembre 2018, Aedifica planifie l'acquisition d'un important portefeuille dans l'immobilier de santé : le groupe bruxellois envisage en effet d'acheter 92 maisons de repos en Grande-Bretagne pour une valeur de 450 millions de livres (environ 520 millions d'euros) au fonds d'investissement américain Lonestar, une transaction qualifiée de « Deal of the Year » par le jury du « Trends-Tendances CFO of the Year ».

Au début du mois, Aedifica a réalisé une augmentation de capital de 418 millions. C'est la cinquième fois en neuf ans que le spécialiste belge de l'immobilier de santé fait appel au marché. Et l'acquisition n'en était pas la seule raison. « Tout le monde était au courant de notre projet d'augmentation de capital pour 2019, déclare Stefaan Gielens. L'opération s'inscrit dans notre logique de croissance normale. Nous n'avons jamais levé de fonds dans le but spécifique d'investir dans un pays précis et ce n'est toujours pas notre intention. Une augmentation de capital est une façon d'investir dans la croissance future. Si on achète avant de solliciter le marché, on court de gros risques de financement. Nous avons donc procédé en sens inverse. »

## Quatrième marché

Aussi étonnant que cela puisse paraître, la piste du marché britannique était également une surprise pour l'investisseur belge dans l'immobilier de santé. « Le dossier d'acquisition nous a été proposé à l'été 2018, se souvient Stefaan Gielens. Nous avons déjà effectué un premier coup de sonde de l'autre côté de la Manche mais cette occasion est littéralement tombée du ciel. Pendant

tout l'été et jusqu'en décembre, la période d'évaluation de la proposition de transaction a ressemblé à de véritables montagnes russes. Le portefeuille semblait intéressant et, à notre grand étonnement, le prix demandé par le vendeur était plutôt réaliste, ce qui est rarement le cas sur le continent. »

Le Brexit a vraisemblablement joué en faveur d'Aedifica. Il semblerait que Lonestar a tout fait pour accélérer la vente dans la perspective de la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne. Mais le Brexit ne constitue-t-il pas un risque précisément ? « Il n'aura pour ainsi dire aucun impact direct sur nos activités, assure Stefaan Gielens. Nous ne travaillons pas dans l'import-export. Nous investissons dans des établisse-

**STEEFAAN GIELENS, CEO D'AEDIFICA**  
« Nous serons le premier investisseur européen dans le secteur de l'immobilier de santé coté en Bourse. »

KAREL DUERINCKX



# petit poucet belge»

ments de santé qui prodiguent des soins aux seniors britanniques et ces soins sont financés par la Grande-Bretagne. Jusqu'à preuve du contraire, il s'agit non pas du tiers-monde mais de la cinquième économie mondiale. L'opération n'est pas sans risque, nous en sommes conscients, mais c'était l'évidence même: le marché britannique sera notre quatrième marché.»

## Champions League

La faillite retentissante de l'exploitant de maisons de repos Southern Cross en 2001 a suscité pas mal d'émoi en Grande-Bretagne et, dans la foulée, terni la réputation du secteur des soins de santé. «La faillite d'il y a huit ans a

tion est pourtant aussi dramatique qu'en Belgique et aux Pays-Bas. Après des années de sous-investissements, le balancier s'est enfin inversé. Les opportunités sont bien réelles dans le segment intermédiaire.»

Cette transaction marque l'arrivée d'Aedifica sur un quatrième marché, assez important qui plus est: la Grande-Bretagne représente 20% du portefeuille du groupe. «Il faut saisir les occasions quand elles se présentent, assure Stefaan Gielens. Le moment est idéal. Le cycle termine sa courbe descendante et reprend de la hauteur.» Précision du CEO: Aedifica appliquera sa vision à long terme au marché britannique aussi bien qu'aux autres marchés. «Nous commence-

C'est important: cela signifie que le marché approuve notre vision et que nous aurons plus de possibilités d'accélérer notre croissance.»

## Evolution stratégique

Aedifica, qui n'employait que deux personnes en 2005, compte aujourd'hui 40 collaborateurs. La transaction britannique souligne l'urgence d'organiser la croissance. «Nous devons désormais œuvrer comme une PME européenne et mettre en place des équipes nationales. Nous ne sommes plus le petit poucet belge. L'heure est venue d'installer des équipes nationales capables de jongler avec les réglementations locales dans le secteur des soins de santé tout en développant une stratégie d'investissement européenne.»

A en croire Stefaan Gielens, la transaction donne un coup d'accélérateur à l'évolution stratégique d'Aedifica. «Nous avons débuté en tant qu'acteur résidentiel mais depuis 2005, nous nous spécialisons peu à peu dans les investissements immobiliers de soins de santé. Notre acquisition britannique ne fait que souligner la nécessité de renoncer aux activités non essentielles. Des désinvestissements sont en cours. Nous serons le premier investisseur européen dans le secteur de l'immobilier de santé coté en Bourse, probablement avant l'été. Un exploit dont je suis très fier.» ©

||| *Aedifica, qui n'employait que deux personnes, compte aujourd'hui 40 collaborateurs. La transaction britannique souligne l'urgence d'organiser la croissance.*

entraîné des changements au niveau de la réglementation et du rôle de l'organisme de contrôle, poursuit Stefaan Gielens. Dans certains domaines, le contrôle est même plus strict que sur le continent. Par ailleurs, la fragmentation du marché britannique ne fait qu'ajouter au potentiel de croissance. Les investissements dans l'infrastructure des maisons de repos se font attendre depuis 2000. La problématique du vieillissement de la popula-

rons par tisser des relations avec les 14 locataires de notre portefeuille. Ensemble, nous cartographierons le potentiel d'investissement.»

Le marché immobilier britannique est un des plus professionnels. Autrement dit, Aedifica accède ainsi à la Champions League. «Le marché ne nous considère plus de la même façon. Cette transaction marque une étape importante. Les grandes banques d'affaires nous traitent avec plus d'égards.

## AEDIFICA «GOES BRITISH»

- **Montant de la transaction.** Le 21 décembre 2018, Aedifica annonçait l'acquisition du portefeuille immobilier de santé de Lone Star Real Estate Fund IV. Valeur de la transaction: 450 millions de livres sterling (520 millions d'euros).
- **Experts.** L'estimation a été confiée à Jones Lang LaSalle. Le bureau d'avocats britannique BCLP a assuré le soutien juridique, Deloitte est intervenu comme consultant fiscal.
- **Stratégie.** Aedifica fait ainsi son entrée sur le marché du Royaume-Uni. C'est le quatrième marché en Europe

sur lequel officie le spécialiste de l'immobilier de santé coté en Bourse et la plus grosse transaction jamais réalisée par le groupe. Les autres marchés sont la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas.

- **Financement.** La transaction a été financée par des lignes de crédit existantes et nouvelles contractées auprès d'ING et JP Morgan, plus un crédit-pont. Début mai, Aedifica a réalisé une augmentation de capital de 418 millions d'euros.