

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 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, division francophone)

(la « Société »)

### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3<sup>ème</sup> trimestre 2018/2019

- Revenus locatifs de 83,8 millions € au 31 mars 2019, en hausse de 24 % par rapport au 31 mars 2018
- Patrimoine immobilier\* de 2,3 milliards € au 31 mars 2019, en hausse de 34 % par rapport au 30 juin 2018
- Projets de construction et de rénovation et acquisitions sous conditions suspensives pour un montant de 483 millions €
- Acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles au Royaume-Uni
- Deuxième phase de la vente de la participation dans Immo.be a été réalisée
- Annonce d'un accord pour la vente du portefeuille d'hôtels
- L'immobilier de santé représente au 31 mars 2019 97 % du portefeuille, soit 2.206 millions € répartis sur 251 sites dans quatre pays :
  - 1.003 millions € en Belgique (76 sites)
  - 353 millions € en Allemagne (42 sites)
  - 313 millions € aux Pays-Bas (42 sites)
  - 537 millions € au Royaume-Uni (91 sites)
- Durée résiduelle moyenne des baux : 21 ans
- Augmentation de capital de 418 millions € réalisée avec succès le 7 mai 2019
- Taux d'endettement en baisse de 55,5 % au 31 mars 2019 à 38,5 % après l'augmentation de capital

\* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (\*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'annexe 3 ci-après.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 1. Résumé de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018/2019, Aedifica a fermement ancré sa stratégie d'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé européen. D'une part, Aedifica a considérablement développé son portefeuille d'immobilier de santé avec l'acquisition de 92 maisons de repos au Royaume-Uni au début du mois de février. Grâce à l'acquisition de ce portefeuille, qui est loué à 14 opérateurs, le Groupe a non seulement pénétré un quatrième marché européen, mais a également considérablement amélioré la diversification de ses locataires. D'autre part, Aedifica a poursuivi les désinvestissements annoncés des parties non-stratégiques du portefeuille par la vente supplémentaire de 25% des participations dans Immo SA et la signature de l'accord pour la vente du portefeuille hôtelier.

Aperçu des investissements, des achèvements et des désinvestissements réalisés au cours du troisième trimestre :

- **Belgique** : réception d'un projet de rénovation, deuxième phase de la vente partielle des participations dans Immo SA ;
- **Allemagne** : acquisition de 4 sites (dont 1 site achevé et 3 sites sous conditions suspensives) et un projet de construction, réception d'un projet de construction (de l'accord de coopération avec Specht Gruppe) ;
- **Pays-Bas** : réception de 3 projets de construction ;
- **Royaume-Uni** : acquisition de 92 sites.

Depuis le début de l'exercice 2018/2019, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\* a crû de 567 millions € (soit +33 %) pour s'établir à 2.272 millions € (contre 1.705 millions € au début de l'exercice). Au 31 mars 2019, le budget d'investissement total de projets de développement du Groupe (principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives) s'élève à environ 483 millions € (voir annexe 2). Tous ces projets sont pré-loués. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement encore à réaliser à un horizon de trois ans, le portefeuille total atteindra à terme le cap de 2,7 milliards €.

Après le 31 mars 2019, Aedifica a annoncé un accord pour la vente du portefeuille belge d'hôtels, a réceptionné deux sites aux Pays-Bas et en Belgique après l'achèvement des travaux de construction et de rénovation, a acquis le terrain d'un projet de construction belge, et a conclu l'acquisition d'un site en Allemagne. Le Groupe continue de gérer au mieux son patrimoine. Le résultat de cet effort se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 83,8 millions € à la fin du troisième trimestre (67,7 millions € un an plus tôt, soit une hausse de 24%).

Aedifica a réalisé sa cinquième augmentation de capital début mai 2019, largement soutenue par les investisseurs. Cette augmentation de capital de 418 millions € est la plus importante jamais réalisée dans le secteur des SIRs belges et a été entièrement souscrite (voir section 2.8.2).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 55,5 % au 31 mars 2019 (contre 47,4 % au 31 décembre 2018 et 44,3% au 30 juin 2018). Compte tenu de la réduction significative du taux d'endettement consolidé résultant du produit de l'augmentation de capital, le taux d'endettement consolidé tombe à environ 38,5% et le Groupe est en mesure de poursuivre sa croissance.

Sans tenir compte des nouvelles opportunités d'investissement, la croissance future d'Aedifica est assurée par les accords existants concernant l'acquisition, la rénovation, l'expansion, le redéveloppement et la construction de nombreux sites. Cette stratégie permet à Aedifica de construire un portefeuille d'immeubles de qualité offrant un rendement net attractif et de s'imposer comme un investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé européen.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### **2. Evénements importants**

#### **2.1. Investissement en Belgique**

##### **2.1.1. Acquisition d'un terrain à Malines**

Le 24 avril 2019, Aedifica a acquis un terrain à Malines (Province d'Anvers) sur lequel la maison de repos **Rembertus** sera construit (annoncé dans le communiqué de presse du 29 septembre 2015). Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente aura une capacité de 100 unités et sera exploité par le groupe Armonea. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 15 millions € (environ 4 millions € pour le terrain et environ 11 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5 %.

#### **2.2. Investissements en Allemagne**

##### **2.2.1. Acquisition d'une maison de repos à Meissen**

Le 26 février 2019, Aedifica a acquis la maison de repos **Seniorenheim J.J. Kaendler** (comme annoncé dans le communiqué de presse du 29 novembre 2018). La maison de repos à Meissen (Land de Saxe) a une capacité de 73 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €. Le contrat de location, conclu avec le groupe Argentum, prend la forme d'un contrat à long terme double net de 30 ans non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

##### **2.2.2. Acquisition de deux maisons de repos à Chemnitz et Leipzig et d'un site d'immobilier de santé à construire à Plauen**

Le 1<sup>er</sup> février 2019, Aedifica a annoncé l'acquisition (soumise aux conditions habituelles en Allemagne, principalement de nature administrative) de deux maisons de repos en exploitation et d'un site d'immobilier de santé à construire.

**Haus Steinbachhof** à Chemnitz (Land de Saxe) a une capacité de 151 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La valeur conventionnelle de ce site exploité par le groupe Casa Reha, s'élève à environ 16 millions €. Pour ce site, un contrat de location à long terme double net non résiliable est en place, avec une durée résiduelle de 19 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

**Seniorenhaus Wiederitzsch** à Leipzig (Land de Saxe) a une capacité de 63 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La valeur conventionnelle de ce site exploité par le groupe Convivo, s'élève à environ 7 millions €. Pour ce site, un contrat de location à long terme double net non résiliable est en place, avec une durée résiduelle de 24 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

**Pflegecampus Plauen** sera construit à Plauen (Land de Saxe) et sera en principe achevé en juillet 2020. L'immeuble aura une capacité de 116 unités, dont 48 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 68 unités destinées aux personnes atteintes de troubles physiques ou neurologiques graves nécessitant une assistance permanente. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 12,5 millions € (environ 1,5 million € pour le terrain et environ 11 millions € pour les travaux de construction). Le contrat de location conclu avec le groupe Aspida prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5,5 %.

### 2.2.3. Acquisition d'une maison de repos à Neumünster

Le 28 mars 2019, Aedifica a signé un accord pour l'acquisition (soumise aux conditions habituelles en Allemagne, principalement de nature administrative) de **Seniorencentrum Haus am Jungfernstieg<sup>1</sup>** à Neumünster (Land de Schleswig-Holstein). La maison de repos a une capacité de 60 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La valeur conventionnelle s'élève à environ 5,5 millions €. Le contrat de location, conclu avec le groupe Convivo, prend la forme d'un contrat à long terme double net de 30 ans non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

### 2.2.4. Acquisition d'un site de logement des seniors à Bitterfeld-Wolfen

Le 13 mai 2019, Aedifica a acquis **SARA Seniorenresidenz** (comme annoncé dans le communiqué de presse du 26 juin 2018). Ce site de logement des seniors à Bitterfeld-Wolfen (Land de Saxe-Anhalt) a une capacité de 126 unités, dont 90 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 36 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande. La valeur conventionnelle s'élève à environ 10 millions €. Le contrat de location, conclu avec SARA Betreuungsgesellschaft mbH, prend la forme d'un contrat à long terme double net de 30 ans non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

## 2.3. Investissement au Royaume-Uni

### 2.3.1. Acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles

Le 1<sup>er</sup> février 2019, Aedifica a acquis un important portefeuille d'immobilier de santé au **Royaume-Uni** (comme annoncé dans le communiqué de presse du 21 décembre 2018). Le portefeuille a une répartition géographique équilibrée et comprend 92 maisons de repos sises sur 90 sites, d'une capacité totale de plus de 5.700 résidents. Les maisons de repos, dont la plupart ont été construites spécifiquement pour y fournir des soins de santé, comprennent exclusivement des chambres individuelles. Le portefeuille offre également un potentiel d'amélioration au moyen de projets d'extension et de rénovation en cours et déjà identifiés. La valeur conventionnelle du portefeuille, qui a été acquis avec une décote d'environ 5 % par rapport à la juste valeur des immeubles évaluée par un expert indépendant, s'élève à environ 450 millions £. La transaction a été financée par des lignes de crédit existantes et nouvellement contractées. Les contrats de location de ce portefeuille, conclus avec un ensemble diversifié de 14 exploitants, prennent la forme de contrats triple net indexés avec une durée moyenne résiduelle pondérée de plus de 22 ans. Le rendement brut initial s'élève à environ 7 %. Aedifica gèrera et développera le portefeuille au Royaume-Uni avec le support de Layland Walker qui gère ce portefeuille depuis cinq ans. Layland Walker

<sup>1</sup> Située Boostedter Strasse 11-13 à 24534 Neumünster (Allemagne).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

travaillera exclusivement pour le compte d'Aedifica. L'équipe de Layland Walker est composée de sept membres expérimentés dédiés à ce portefeuille, et entretient des relations professionnelles et solides avec les locataires du portefeuille et le marché de soins de santé britannique de manière générale.

### 2.4. Réceptions en Belgique

#### 2.4.1. Rénovation d'une maison de repos à Hasselt

Le 8 février 2019, les travaux de rénovation de l'immeuble initial de la maison de repos **Vinkenbosch** à Hasselt (Province de Limbourg) ont été réceptionnés. Le site a désormais une capacité totale de 114 unités. La maison de repos est exploitée par Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme triple net, générant un rendement locatif d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux de rénovation s'élève à environ 17 millions € (environ 15 millions € pour le site initial et les travaux précédents, et environ 2 millions € pour cette phase des travaux).

#### 2.4.2. Extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen

Le 23 avril 2019, les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos **Plantijn** à Kapellen (Province d'Anvers) ont été réceptionnés. Le site a désormais une capacité totale de 110 unités. La maison de repos est exploitée par le groupe Armonea sur base d'un contrat à long terme triple net, générant un rendement locatif d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension et de rénovation s'élève à environ 16 millions € (environ 12 millions € pour le site initial et les travaux précédents, et environ 4 millions € pour cette phase des travaux).

### 2.5. Réception en Allemagne

#### 2.5.1. Réception d'un campus de soins à Lübbecke

Le 31 mars 2019, le campus de soins **Seniorenquartier Lübbecke** à Lübbecke (Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie) a été réceptionné, marquant ainsi la première réception résultant de l'accord de coopération avec Specht Gruppe. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 80 unités et est exploité par le groupe EMVIA Living. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 10 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 9 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 30 ans. Le site bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5%.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### 2.6. Réceptions aux Pays-Bas

#### 2.6.1. Réception d'une résidence de soins à Roosendaal

Le 1<sup>er</sup> février 2019, la résidence de soins **Huize Roosael** à Roosendaal (Province du Brabant-Septentrional) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 26 unités et est exploité par le groupe Compartijn. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 6 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 5 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.

#### 2.6.2. Réception d'une résidence de soins à Tilburg

Le 12 mars 2019, la résidence de soins **Huize Groot Waardijn** à Tilburg (Province du Brabant-Septentrional) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 26 unités et est exploité par le groupe Compartijn. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 6 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 5 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.

#### 2.6.3. Réception d'une résidence de soins à Ede

Le 25 mars 2019, la résidence de soins **Huize De Compagnie** à Ede (Province de Gueldre) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 42 unités et est exploité par le groupe Compartijn. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 9 millions € (environ 2 millions € pour le terrain et environ 7 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.

#### 2.6.4. Réception d'une résidence de soins à Rotterdam

Le 16 avril 2019, la résidence de soins **Martha Flora Rotterdam** à Rotterdam (Province de Hollande-Méridionale) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 29 unités et est exploité par le groupe Martha Flora. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 8 millions € (environ 2 millions € pour le terrain et environ 6 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### 2.7. Cessions

#### - Deuxième phase de la vente des participations dans Immo SA

Comme annoncé précédemment<sup>2</sup>, Aedifica a transféré sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA. Le 12 juillet 2018, Aedifica et Primonial European Residential Fund (« PERF ») ont signé les conventions définitives pour la vente en deux phases de 75 % des actions d'Immo SA. Le 31 octobre 2018, la première phase, portant sur la cession de 50 % (moins un titre) des titres d'Immo SA, a été réalisée. Le 27 mars 2019, la deuxième phase de la cession des titres a été effectuée. Aedifica ne détient plus que 25 % des actions (moins une action) d'Immo SA. Concomitamment au changement de contrôle, le statut d'Immo a été transformé de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) en fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS). A la suite de cette transaction, Immo ne fait plus partie du périmètre de la Société et est consolidée par mise en équivalence.

#### - Accord pour la vente du portefeuille d'hôtels d'Aedifica

Le 4 avril 2019, Aedifica a accepté une offre ferme dans le cadre de la vente de son portefeuille d'hôtels en Belgique. Cette offre ferme a été remise par Aream, investisseur international spécialisé dans l'immobilier hôtelier, après la réalisation d'une consultation du marché et d'un audit de due diligence. L'offre est soumise à un nombre limité de conditions d'usage. Ce portefeuille inclut six hôtels (situés à Bruges, à Louvain, à Genk, à Tongres et à Lanaken) mis à disposition de deux exploitants professionnels et spécialisés via des contrats à long terme. Le prix de vente du portefeuille d'hôtels sera en ligne avec la juste valeur des immeubles. La transaction sera en principe réalisée avant la clôture de l'exercice 2018/2019 (le 30 juin 2019).

### 2.8. Financement

#### 2.8.1. Dettes financières

Depuis le début du troisième trimestre de l'exercice en cours, Aedifica a conclu un nouveau financement bancaire d'un montant total de 70 millions € pour une durée de 6 ans.

Pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni (voir section 2.3.1 ci-dessus), un crédit-pont a été conclu en décembre 2018 et utilisé au 31 janvier 2019. Ce crédit-pont, d'une durée de 12 mois, se compose de deux tranches de 180 millions € et de 150 millions £ respectivement. La tranche en euros a été remboursée le 8 mai 2019 avec produit de l'augmentation de capital.

---

<sup>2</sup> Voir communiqués de presse du 21 mai 2018, du 13 juillet 2018 et du 31 octobre 2018.





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

Compte tenu des financements (70 millions €) lors du troisième trimestre de cet exercice, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 mars 2019<sup>3</sup> se présente comme suit :

<b>Dettes financières (en millions €) <sup>1</sup></b>	<b>Lignes</b>	<b>Utilisation</b>	<b>dont des billets de trésorerie</b>
2018/2019	91	91	91
2019/2020	364	364	9
2020/2021	59	59	
2021/2022	171	79	
2022/2023	205	75	
2023/2024	226	208	
2024/2025	371	286	
>2025/2026	221	136	15
<b>Total au 31 mars 2019</b>	<b>1.708</b>	<b>1.297</b>	<b>115</b>
<b>Durée résiduelle moyenne (années) <sup>2</sup></b>	<b>5,1</b>	<b>5,2</b>	

<sup>1</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2019.

<sup>2</sup> Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et du crédit-pont.

### 2.8.2. Augmentation de capital de 418 millions €

Le 24 avril 2019, Aedifica a annoncé une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé avec droits d'allocation irrédutibles pour un montant brut de 418 millions €. La Société a ainsi émis 6.147.142 actions nouvelles le 7 mai 2019 au prix de souscription de 68 € par action, soit 418.005.656 € (prime d'émission incluse). Ces actions nouvelles ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende pro rata temporis à compter du 7 mai 2019. Dans le cadre de cette opération, le coupon n° 21, représentant le droit au dividende pro rata temporis sur l'exercice en cours pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 6 mai 2019 inclus, a été détaché le 24 avril 2019 (après clôture des marchés).

Après cette transaction, le nombre total d'actions d'Aedifica s'élève à 24.588.568 et le capital social s'élève à 648.837.816,39 €.

A la clôture du marché le 14 mai 2019, la capitalisation boursière d'Aedifica s'élevait à environ 2,0 milliards € (contre 1,5 milliard € le 23 avril 2019, juste avant l'ouverture de la période de souscription).

### 2.9. Autres événements

- L'acquisition d'Aedifica au Royaume-Uni a été nominée comme « Deal of the Year 2018 »

Le magazine Trends a nominé l'acquisition d'un important portefeuille de 92 maisons de repos au Royaume-Uni par Aedifica « Deal of the Year 2018 ». Parmi les cinq transactions nominées, un gagnant sera sélectionné par un jury professionnel, qui sera annoncé le 15 mai 2019. Cette nomination est une reconnaissance du leadership stratégique et financier d'Aedifica.

<sup>3</sup> Sans tenir compte du remboursement de la tranche EUR du crédit-pont.





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 3. Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2018/2019

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2019 – 31 mars 2019), le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du Groupe s'élève à 33,0 millions €, en hausse de 42 % par rapport aux 23,2 millions € enregistrés au 31 mars 2018.

Le chiffre d'affaires consolidé des trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2018 – 31 mars 2019) augmente de 24% par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'élève à 83,8 millions €.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par secteur d'activité :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2019	T1	T2	T3	31 mars 2018	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Immobilier de santé	20.697	22.822	29.293	72.812	18.177	18.845	19.370	56.392	+1,4%	+29,1%
Immeubles à appartements	2.578	2.604	2.640	7.821	2.485	2.600	2.687	7.772	+2,4%	+0,6%
Hôtels	1.051	1.054	1.078	3.183	1.235	1.235	1.231	3.701	+3,1%	-14,0%
Intersectoriel	-4	-4	-4	-12	-49	-50	-49	-148		
<b>Total</b>	<b>24.322</b>	<b>26.476</b>	<b>33.007</b>	<b>83.804</b>	<b>21.848</b>	<b>22.630</b>	<b>23.239</b>	<b>67.717</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+23,8%</b>

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+16,4 millions € ; +29,1 % par rapport au 31 mars 2018 ou +1,4 % à périmètre constant\*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère environ 87 % du chiffre d'affaires.

Les loyers des immeubles d'habitation ont augmenté de 0,6% par rapport au 31 mars 2018 (+2,4% à périmètre constant\*).

Suite à la vente de l'immeuble Ring (en juin 2018, avec un impact de -0,4 million €), les revenus locatifs du secteur hôtelier ont diminué de 14,0%. A périmètre constant\*, les revenus locatifs des hôtels ont progressé (+3,1%).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### **4. Patrimoine consolidé au 31 mars 2019**

Au terme des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** a augmenté de 567 millions €, passant d'une juste valeur de 1.705 millions € à 2.272 millions € (soit 2.331 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\* et les projets de développement). Cette croissance de 33 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours des trois premiers trimestres (voir sections 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 2.4, 2.5 et 2.6) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+34,5 millions € ou +1,5 % sur les trois premiers trimestres). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immobilier de santé : +21,9 millions €, ou +1,0 % ;
- immeubles à appartements<sup>4</sup> : +13,5 millions €, ou +6,5 % ;
- hôtels : -0,9 million €, ou -1,3 %.

Au 31 mars 2019, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\* sont composés de 257 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 1.130.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 251 sites de logement des seniors d'une capacité d'environ 18.500 résidents ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (sur base de la juste valeur) :

- 97 % immobilier de santé ;
- 3 % hôtels.

Leur répartition géographique se présente comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 47 % en Belgique dont :
  - 34 % en Flandre ;
  - 6 % à Bruxelles ;
  - 7 % en Wallonie ;
- 15 % en Allemagne ;
- 14 % aux Pays-Bas ;
- 24 % au Royaume-Uni.

Le **taux d'occupation global**<sup>5</sup> du portefeuille a atteint 100 % au 31 mars 2019.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 21 ans. Cette augmentation par rapport à la durée résiduelle moyenne des baux du 31 décembre 2018 (20 ans) s'explique par l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni dont la durée résiduelle moyenne des baux est de 22 ans.

<sup>4</sup> Au 31 mars 2019, les immeubles d'appartements ne font plus partie des immeubles de placement d'Aedifica.

<sup>5</sup> Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par secteur d'activité**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,9 %. Il s'agit d'une augmentation significative par rapport au niveau du 31 décembre 2018, qui s'explique par l'acquisition du portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni.

#### 31 mars 2019

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements <sup>°°</sup>	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	2.205.605	0	66.205	2.271.810	59.373	2.331.183
Loyers contractuels annuels	130.486	0	4.314	134.800	-	-
Rendement brut (%) <sup>°°</sup>	5,9%	0,0%	6,5%	5,9%	-	-

#### 31 décembre 2018

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.624.647	215.438	66.710	1.906.795	57.334	1.964.129
Loyers contractuels annuels	91.640	10.535	4.214	106.389	-	-
Rendement brut (%) <sup>°°</sup>	5,6%	4,8%	6,3%	5,6%	-	-

#### 30 juin 2018

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.430.806	206.938	67.606	1.705.350	35.183	1.740.533
Loyers contractuels annuels	81.610	10.681	4.233	96.524	-	-
Rendement brut (%) <sup>°°</sup>	5,7%	5,1%	6,3%	5,7%	-	-

#### 31 mars 2018

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.374.270	206.258	79.434	1.659.962	32.823	1.692.785
Loyers contractuels annuels	78.190	10.452	4.908	93.550	-	-
Rendement brut (%) <sup>°°</sup>	5,7%	5,0%	6,2%	5,6%	-	-

<sup>°</sup> Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés (y compris les frais de service et un forfait couvrant les frais liés à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de TV, d'internet, etc.) et HTVA.

<sup>°°</sup> Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique et (bien souvent) aux Pays-Bas, généralement totalement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne (et aux Pays-Bas, dans certains cas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire, notamment l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (contrats « double net »).

<sup>°°°</sup> Au 31 mars 2019, les immeubles d'appartements ne font plus partie des immeubles de placement d'Aedifica.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 6. Actif net par action au 31 mars 2019

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture<sup>6</sup> et après prise en compte de la distribution du dividende 2017/2018 en novembre 2018<sup>7</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 57,12 € au 31 mars 2019 (contre 51,18 € par action au 30 juin 2018).

<b>Actif net par action (en €)</b>	<b>31 mars 2019</b>	<b>30 juin 2018</b>
Actif net après déduction du dividende 2017/2018, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	57,12	51,18
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-2,37	-1,95
Actif net après répartition du dividende 2017/2018	54,75	49,24
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	<b>18.441.426</b>	<b>18.200.829</b>

  

<b>Nombre d'actions</b>	<b>31 mars 2019</b>	<b>30 juin 2018</b>
Nombre d'actions en circulation <sup>°</sup>	18.441.426	18.200.829
Nombre total d'actions	18.441.426	18.200.829
Nombre total d'actions cotées en bourse <sup>°°</sup>	18.441.426	18.200.829
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	18.316.718	17.990.607
Nombre de droits au dividende <sup>°°°</sup>	18.441.426	18.200.829

° Après déduction des actions propres.

°° Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

°°° 240.597 actions ont été admises à la cotation le 20 novembre 2018.

### 7. Expert évaluateur

Conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilière réglementées, la Société a désigné Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited représentée par Messieurs Tom Robinson et Martin Robb, en qualité d'experts évaluateurs indépendants pour la valorisation du portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica au Royaume-Uni. Le mandat de Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited a débuté avec la valorisation trimestrielle du 31 mars 2019.

<sup>6</sup> L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -2,37 € par action au 31 mars 2019 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 44 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

<sup>7</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 53,68 € par action du 30 juin 2018 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2018, et doit donc être corrigé de 2,50 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 mars 2019. Ce montant correspond au montant total du dividende (46 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2018 (18.200.829).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### 8. Calendrier financier<sup>8</sup>

Calendrier financier	
Communiqué annuel 30.06.2019	4/09/2019
Rapport financier annuel 2018/2019	Septembre 2019
Assemblée générale ordinaire 2019	22/10/2019
Dividende – ex-date du coupon relatif à l'exercice 2018/2019	28/10/2019
Déclaration intermédiaire au 30.09.2019	13/11/2019
Résultats semestriels 31.12.2019	Février 2020
Déclaration intermédiaire au 31.03.2020	Mai 2020

<sup>8</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 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 2,0 milliard € au 14 mai 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 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 73  
ingrid.daerden@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

#### **Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

T +32 2 210 44 98  
delphine.noirhomme@aedifica.eu  
www.aedifica.eu





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### Annexes

#### 1. Investissements depuis le début de l'exercice 2018/2019

Les nombreux investissements en immobilier de santé pour un montant total d'environ 907 millions € annoncés et réalisés par Aedifica depuis le début de l'exercice en cours sont énumérés dans le tableau<sup>9</sup> ci-dessous :

(en millions €)	Investissements réalisés/annoncés	Projets de développement	Total
DE Specht Gruppe phase I: Schwerin, Lübbecke, Kaltenkirchen <sup>1</sup>	14	26	40
DE Argentum portefeuille (4 sites)	19	-	19
NL Sorghuys Tilburg	2	2	4
DE Azurit portefeuille (4 sites) <sup>1</sup>	23	-	23
NL Nieuw Heerenhage <sup>1</sup>	2	20	22
NL Martha Flora Bosch en Duin <sup>1</sup>	5	-	5
BE De Stichel <sup>1</sup>	4	-	4
BE Huize Lieve Moenssens <sup>1</sup>	4	-	4
NL Verpleegcentrum Scheemda	1	4	5
NL ECR portefeuille (3 sites)	35	12	47
BE Residentie Kartuizerhof	20	-	20
BE Résidence de la Paix	15	2	17
NL Het Gouden Hart Harderwijk	4	7	10
NL Huize Ter Beegden <sup>1</sup>	4	-	4
DE Seniorenheim J.J. Kaendler	4	-	4
DE Hartha et Zur alten Linde <sup>2</sup>	18	-	18
BE Heydeveld <sup>1</sup>	4	-	4
NL Kening State	11	-	11
BE Hof van Schoten	18	-	18
NL Stepping Stones Zwolle	1	5	6
NL September Nijverdal <sup>1</sup>	3	-	3
UK Aedifica UK portefeuille <sup>3</sup>	522	-	522
NL Huize Roosdael <sup>1</sup>	5	-	5
BE Vinkenbosch <sup>1</sup>	2	-	2
DE Haus Steinbachhof <sup>2</sup>	16	-	16
DE Seniorenresidenz Wiederitzsch <sup>2</sup>	7	-	7
DE Pflegecampus Plauen <sup>2</sup>	2	11	13
NL Huize Groot Waardijn <sup>1</sup>	5	-	5
NL Huize De Compagnie <sup>1</sup>	7	-	7
DE Haus am Jungfernstieg <sup>2</sup>	6	-	6
<b>Total au 31 mars 2019</b>	<b>782</b>	<b>89</b>	<b>871</b>
NL Martha Flora Rotterdam <sup>1</sup>	6	-	6
BE Plantijn <sup>1</sup>	4	-	4
BE Rembertus <sup>1</sup>	4	11	15
DE SARA Seniorenresidenz <sup>1</sup>	10	-	10
<b>Total au 15 mai 2019</b>	<b>806</b>	<b>100</b>	<b>907</b>

<sup>1</sup> Concrétisations d'accords conclus avant le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

<sup>2</sup> Les conditions suspensives de ces transactions devraient en principe être levées dans les prochaines semaines.

<sup>3</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2019.

<sup>9</sup> Les données de ce tableau ont été arrondies. Par conséquent, il est possible que la somme de certaines données ne soit pas égale au total indiqué.





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 2. Projets et rénovations en cours

Tous les projets ci-dessous sont pré-loués.

Projets et rénovations (en millions €) <sup>3</sup>			Investissement	Inv. au 31/03/2019	Inv. futur	Commentaires
<b>Projets en cours</b>			<b>144</b>	<b>57</b>	<b>87</b>	
<b>Réception 2018/2019</b>			<b>17</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	
BE	Plantijn II	Kapellen	4	4	0	Extension et rénovation d'une maison de repos
DE	Bonn	Bonn	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
NL	Huize Eresloo <sup>1</sup>	Duizel	5	4	2	Construction d'une résidence de soins
NL	Martha Flora Rotterdam <sup>1</sup>	Rotterdam	6	6	1	Construction d'une résidence de soins
<b>Réception 2019/2020</b>			<b>89</b>	<b>40</b>	<b>49</b>	
BE	De Duinpieper	Ostende	2	1	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
BE	Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Extension d'une maison de repos
BE	Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
BE	t Hoge III	Courtrai	2	1	2	Extension d'une maison de repos
DE	Kaltenkirchen <sup>2</sup>	Kaltenkirchen	15	4	11	Construction d'une maison de repos
DE	Laurentiusplatz	Wuppertal	2	0	2	Rénovation d'une maison de repos
DE	Residenz Zehlendorf	Berlin	5	4	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Schwerin <sup>2</sup>	Schwerin	11	6	5	Construction d'une maison de repos
NL	De Merenhoef	Maarsse	2	0	2	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	De Statenhof	Leyde	2	0	2	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	Het Gouden Hart Harderwijk <sup>1</sup>	Harderwijk	7	0	7	Construction d'un site de logement des seniors
NL	Stepping Stones Leusden <sup>1</sup>	Leusden	3	2	0	Construction d'une résidence de soins
NL	LTS Winschoten <sup>1</sup>	Winschoten	11	10	0	Construction d'une résidence de soins
NL	Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
NL	Sorghuys Tilburg <sup>1</sup>	Berkel-Enschot	3	1	2	Construction d'une résidence de soins
NL	Verpleegcentrum Scheemda <sup>1</sup>	Scheemda	4	0	4	Construction d'une maison de repos
UK	Bessingby Hall	Ruislip	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
UK	Cowdray Club	Aberdeen	3	2	1	Rénovation d'une maison de repos
UK	MMCG projets	Angleterre/Ecosse	2	0	2	Rénovation d'une maison de repos
UK	Ottery	Ottery St. Mary	10	7	3	Construction d'une maison de repos
<b>Réception 2020/2021</b>			<b>37</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	
BE	Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	1	3	Extension d'une maison de repos
NL	Nieuw Heerenhage <sup>1</sup>	Heerenveen	20	2	18	Construction d'un site de logement des seniors
NL	Residentie Sibelius	Oss	9	0	9	Extension d'un site de logement des seniors
NL	Stepping Stones Zwolle <sup>1</sup>	Zwolle	5	0	5	Construction d'une résidence de soins
<b>Réserve foncière</b>			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
BE	Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-
<b>Acquisitions sous conditions suspensives</b>			<b>57</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	
<b>Réception 2018/2019</b>			<b>57</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	
DE	Haus am Jungfernstieg	Neumünster	6	0	6	Acquisition d'une maison de repos
DE	Haus Steinbachhof	Chemnitz	16	0	16	Acquisition d'une maison de repos
DE	SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld	10	0	10	Acquisition d'une maison de repos
DE	Seniorenhaus Wiedertitzsch	Leipzig	7	0	7	Acquisition d'une maison de repos
DE	Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisition d'une maison de repos
DE	Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisition d'une maison de repos
<b>Projets sous conditions suspensives</b>			<b>280</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	
<b>Réception 2019/2020</b>			<b>72</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	
BE	Rembertus	Malines	15	0	15	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
DE	Specht Gruppe (phase I)	Allemagne	17	0	17	Construction & acquisition de campus de soins
DE	Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
DE	Frohnau	Berlin	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Wald-Michelbach I	Wald-Michelbach	2	0	2	Extension d'une maison de repos
NL	Rendant Aldânstate	Leeuwarden	20	0	20	Construction d'un site de logement des seniors
<b>Réception 2020/2021</b>			<b>154</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	
DE	Specht Gruppe (phase II)	Allemagne	132	0	132	Construction & acquisition de campus de soins
BE	Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Extension d'une maison de repos
BE	Sorgvliet	Lintor	5	0	5	Extension d'une maison de repos
BE	Résidence de la Paix	Evere	2	0	2	Extension d'une maison de repos
DE	Pflegecampus Plauen	Plauen	13	0	13	Construction & acquisition d'une maison de repos
<b>Réception 2021/2022</b>			<b>54</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	
DE	Specht Gruppe (phase III)	Allemagne	54	0	54	Construction & acquisition de campus de soins
<b>TOTAL PIPELINE</b>			<b>483</b>	<b>59</b>	<b>424</b>	
Variation de la juste valeur			-	-1	-	
Arrondi			-	2	-	
<b>Montant au bilan</b>				<b>59</b>		

<sup>1</sup> Bien qu'en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

<sup>2</sup> Partie de la première phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.

<sup>3</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2019.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### **3. Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)**

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans cette déclaration intermédiaire sont identifiés par un astérisque (\*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente annexe.

#### **3.1. Immeubles de placement**

Les indicateurs suivants sont des indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur. Leurs définitions peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/03/2019	30/06/2018
Immeubles de placement en exploitation	2.201.057	1.701.280
+ Projets de développement	59.373	35.183
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2.260.430</b>	<b>1.736.463</b>
+ Actifs détenus en vue de la vente	70.753	4.070
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>2.331.183</b>	<b>1.740.533</b>
- Projets de développement	-59.373	-35.183
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>2.271.810</b>	<b>1.705.350</b>



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 3.2. Revenus locatifs à périmètre constant\*

Les revenus locatifs à périmètre constant\* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre. Il représente les revenus locatifs hors effet des variations de périmètre. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/03/2019	31/03/2018
Revenus locatifs	83.804	67.717
- Effet des variations de périmètre	-18.551	-3.528
<b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b>	<b>65.253</b>	<b>64.189</b>

### 3.3. Capitaux propres et actif net par action

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture\* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/03/2019	30/06/2018
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.009.671	941.647
- Effet de la distribution du dividende 2017/2018	0	-45.502
<b>Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2017/2018</b>	<b>1.009.671</b>	<b>896.145</b>
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	43.640	35.439
<b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b>	<b>1.053.311</b>	<b>931.584</b>

L'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture\* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour refléter les capitaux propres par action avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture divisés par le nombre d'actions en circulation (hors actions propres) à la date de clôture. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule en divisant les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture\* par le nombre d'actions en circulation (hors actions propres).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 3.4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

#### 3.4.1. EPRA NAV\*

L'EPRA NAV\* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/03/2019	30/06/2018
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>1.009.671</b>	<b>896.145</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>54,75</b>	<b>49,24</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>1.009.671</b>	<b>896.145</b>
À inclure:		
(i.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0
(ii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure:		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	43.640	35.439
(v.a) Impôts différés	8.786	6.211
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>	<b>1.062.097</b>	<b>937.795</b>
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	18.441.426	18.200.829
<b>EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>57,69</b>	<b>51,52</b>

L'EPRA NAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ (ou 2,50 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 mars 2019 (voir la note de bas de page n°7, section 6 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 distribué en novembre 2018 (voir annexe section 3.3).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 15 mai 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### 3.4.2. EPRA NNAV\*

L'EPRA NNAV\* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante :

<b>EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<i>x 1.000 €</i>		
<b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>	<b>1.062.097</b>	<b>937.795</b>
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-43.640	-35.439
(ii) Juste valeur de la dette	-4.733	-6.866
(iii) Impôts différés	-8.786	-6.211
<b>EPRA NNAV* (part du groupe)</b>	<b>1.004.938</b>	<b>889.279</b>
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	18.441.426	18.200.829
<b>EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>54,49</b>	<b>48,86</b>

L'EPRA NNAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ (ou 2,50 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 mars 2019 (voir la note de bas de page n°7, section 6 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 distribué en novembre 2018 (voir annexe section 3.3).