

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

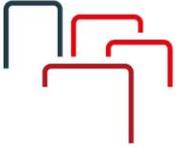
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration **1^{er} trimestre 2019/2020**

- Revenus locatifs atteignent 35 millions € au 30 septembre 2019 (+44 % par rapport au 30 septembre 2018)
- Patrimoine immobilier* de 2,4 milliards € au 30 septembre 2019 (en hausse de plus de 142 millions € par rapport au 30 juin 2019 (+6 %))
- 274 sites d'immobilier de santé avec environ 20.000 unités, répartis sur quatre pays :
 - 1.042 millions € en Belgique (79 sites)
 - 435 millions € en Allemagne (53 sites)
 - 401 millions € aux Pays-Bas (52 sites)
 - 534 millions € au Royaume-Uni (90 sites)
- Pipeline de 414 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 21 ans et taux d'occupation de 100 %
- Taux d'endettement de 39,6 % au 30 septembre 2019
- Aedifica et Hoivatilat unissent leurs forces dans les pays nordiques : Aedifica a annoncé une offre publique d'achat volontaire sur toutes les actions de Hoivatilat Plc, un investisseur en immobilier de santé finlandais dont la stratégie est « build-and-hold »

* 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 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 l'annexe 3 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2019

Aedifica a poursuivi le renforcement de sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté. L'expansion internationale du Groupe s'est poursuivie avec la même intensité grâce aux nombreuses acquisitions et réceptions de projets après travaux réalisées au cours des derniers mois.

Aperçu des investissements et des réceptions de projets après travaux du premier trimestre 2019/2020 :

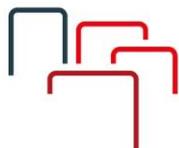
- **Allemagne** : acquisition de 4 sites suite à la levée des conditions suspensives habituelles, annonce de l'acquisition de 2 sites sous conditions suspensives habituelles et réception d'un projet de construction (de l'accord de coopération avec Specht Gruppe) ;
- **Pays-Bas** : acquisition de 9 sites (dont 3 sites seront transformés) ;
- **Royaume-Uni** : annonce de l'extension de 9 maisons de repos et réception d'un projet de rénovation.

Depuis le début de l'exercice 2019/2020, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a augmenté de 142 millions € (soit +6 %) pour s'établir à 2,4 milliards € (contre 2,3 milliards € au début de la période). Au 30 septembre 2019, le budget d'investissement total des 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 414 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 2,8 milliards €.

Après le 30 septembre 2019, Aedifica a encore annoncé l'acquisition de deux sites en Allemagne et un site a rejoint son portefeuille suite à la levée des conditions suspensives habituelles. Le Groupe continue de gérer au mieux son patrimoine immobilier, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs qui atteignent 35,1 millions € au terme du 1^{er} trimestre (24,3 millions € un an plus tôt, soit une hausse de 44%).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 39,6 % au 30 septembre 2019 (contre 37,2 % au 30 juin 2019).

De nouvelles opportunités d'investissement sont à l'étude. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités d'investissement, la croissance future d'Aedifica est assurée par l'important pipeline de projets d'investissement. En outre, l'expansion internationale pourrait encore s'intensifier dans les mois à venir car Aedifica a émis une offre publique d'achat volontaire début novembre sur les actions de Hoivatilat, un investisseur en immobilier de santé finlandais actif en Finlande et en Suède. Compte tenu de l'expérience d'Aedifica en matière de croissance internationale et de la stratégie de « build-and-hold » ayant fait ses preuves de Hoivatilat, cette transaction constitue une excellente base pour la croissance future du Groupe en Europe du Nord et l'ancrage d'Aedifica en tant que référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Événements importants

2.1. Investissements et réceptions après travaux pendant le premier trimestre

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2019/2020, Aedifica a annoncé ou réalisé l'acquisition de 11 sites d'immobilier de santé, représentant une capacité totale de plus de 650 unités. Le montant total des investissements annoncés et réalisés s'élève à environ 100 millions € au 30 septembre 2019.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				0	18				
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 ans - NN	Seniorhenhaus Lessingstrasse
Haus Wellengrund	Acquisition & redéveloppement	Stemwede	27/09/2019	-	11	6%	Q3 2020	30 ans - NN	Argentum
Pays-Bas				59	11				
Rumah Saya	Acquisition	Appeldoorn	9/07/2019	10	-	6%		15 ans - NNN	Stichting Nusantara Zorg
Residentie La Tour Villa Casimir	Acquisition & redéveloppement	Roermond	9/07/2019	4	8	6%	2020	20 ans - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Vinea Domini	Acquisition & redéveloppement	Witmarsum	7/08/2019	1	3	6%	2020	25 ans - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Portefeuille Woonconcept (5 sites)	Acquisition	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%		Contrats NN (WAULT 26 ans)	NNCZ
Royaume-Uni				-	12				
Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southlands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall et Heritage	Extension de neuf maisons de repos existantes	Royaume-Uni	18/09/2019	-	12	7%	2020	Contrats NNN	Burlington Care MMCG
Total				59	41				

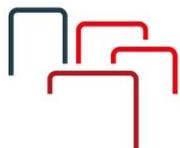
¹ Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent également des revenus locatifs limités, notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont toujours pré-loués et sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir annexe 2).

Au cours du premier trimestre, deux projets de développement du pipeline ont été réceptionnés suite à l'achèvement des travaux. En outre, l'acquisition de quatre sites a été réalisée après la levée des conditions suspensives. Le budget total de l'ensemble des projets et acquisitions qui ont été réalisés au cours du premier trimestre s'élève à environ 55 millions €. Les sites sont énumérés dans le tableau ci-dessous.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				52			
Zur alten Linde	Acquisition	Rabenau	8/07/2019	18	6%	30 ans - NN	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisition	Tharandt					
Haus Steinbachhof	Acquisition	Chemnitz	9/07/2019	23	6%	19 ans - NN	Casa Reha
Seniorenhaus Wiederitzsch		Leipzig				24 ans - NN	Convivo
Seniorenquartier Schwerin	Développement	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Royaume-Uni				3			
Cowdray Club	Rénovation	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 ans - NNN	Renaissance
Total				55			

¹ Pour les projets de développement réceptionnés, ce montant ne comprend que les travaux réalisés (sans tenir compte de la valeur conventionnelle du terrain).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Investissements et réceptions après travaux après le 30 septembre 2019

Après le 30 septembre 2019, Aedifica a annoncé l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé en Allemagne, d'une capacité totale de plus de 230 unités. Les deux sites, dont l'acquisition est sous réserve des conditions suspensives habituelles, seront ajoutés au portefeuille d'Aedifica au cours des prochains mois.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				0	26				
Wohnstift am Weinberg	Acquisition & rénovation	Kassel	29/10/2019	-	20	5,5%	2022	30 ans - NN	Cosiq
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisition	Sulzbach-Rosenberg	06/11/2019	-	6	6%		30 ans - NN	Auriscare
Total				0	26				

¹ Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent également des revenus locatifs limités, notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois.

Après le 30 septembre 2019, une acquisition a été réalisée en Allemagne sous conditions suspensives.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				3			
Haus Wellengrund	Acquisition	Sternwede	1/11/2019	3	6%	30 ans - NN	Argentum
Total				3			

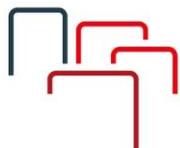
- Aedifica en Hoivatilat unissent leurs forces dans les pays nordiques¹

Le 4 novembre 2019, Aedifica a annoncé une offre publique d'achat volontaire sur les actions de Hoivatilat Plc, un investisseur en immobilier de santé finlandais dont la stratégie est « build-and-hold ». Hoivatilat est actif en Finlande et en Suède et est coté sur Nasdaq Helsinki. L'offre publique d'achat d'Aedifica est recommandée par le conseil d'administration et le management de Hoivatilat.

Hoivatilat est un partenaire attractif pour entrer sur le marché de l'immobilier de santé en Europe du Nord avec un portefeuille de haute qualité construit spécifiquement pour les soins de santé, un important pipeline de projets de développement et une équipe de direction très expérimentée. Le portefeuille comprend des maisons de retraite, des centres de soins résidentiels spécialisés et des crèches.

De plus, l'expérience de Hoivatilat avec le modèle de « build-and-hold » augmentera le potentiel de création de valeur d'Aedifica. Pour Hoivatilat, cette transaction offre une excellente opportunité de poursuivre sa stratégie de croissance, tant en Finlande que dans les autres pays nordiques.

¹ Voir communiqué de presse du 4 novembre 2019 pour plus d'informations.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Financement

Compte tenu des importants financements mis en place et renégociés au cours de l'exercice précédent et de l'extension du programme de billets de trésorerie à fin juin 2019 à un montant maximum de 300 millions € (contre 150 millions € précédemment), l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente au 30 septembre 2019² comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	Dont des billets de trésorerie
2019/2020	369	369	200
2020/2021	58	58	
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	70	
2024/2025	371	179	
>2025/2026	231	149	15
Total au 30 septembre 2019	1.631	976	215
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,7	4,8	

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 septembre 2019 (1,129 £/€).

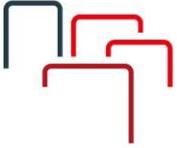
² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et du crédit-pont.

Fin octobre 2019, de nouvelles lignes de crédit à long terme ont été conclues pour un montant total de 90 millions € dont l'échéance aura lieu entre 2024 et 2026.

Par ailleurs, un crédit-pont a été conclu fin octobre pour financer l'acquisition des actions de Hoivatilat Plc (voir section 2.2 ci-dessus) et refinancer le crédit-pont en livres sterling³, qui expirera au cours du présent exercice.

² Sans tenir compte du remboursement de la tranche EUR du crédit-pont.

³ Ce crédit-pont en GBP a été conclu pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni qui a été finalisée fin janvier 2019.



Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.4. Autres événements

- Aedifica renforce son équipe aux Pays-Bas avec un country manager

Afin de poursuivre durablement la croissance d'Aedifica sur le marché néerlandais, le Groupe a renforcé son équipe aux Pays-Bas avec un « country manager ». C'est à ce titre qu'Eric Scheijgrond supervise la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe sur le marché néerlandais depuis le 1^{er} septembre 2019. Eric a plus de 15 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier de santé. Il a rejoint Cushman & Wakefield Netherlands (Amsterdam) en 2014, où, en tant qu'Associate Director Healthcare, il était responsable de l'activité d'investissement en immobilier de santé et était en contact avec les différents acteurs de l'immobilier de santé néerlandais. Auparavant, il a travaillé pendant plus de 7 ans comme gestionnaire immobilier pour le groupe Parnassia, une fondation néerlandaise de santé.

- Aedifica fait partie de l'indice Stoxx Europe 600

Depuis le 23 septembre 2019, Aedifica fait partie de l'indice Stoxx Europe 600. En entrant dans cet indice, Aedifica s'impose à nouveau comme référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.

- Aedifica remporte des prix dans le domaine de la communication financière

En septembre 2019, Aedifica a remporté l' « EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2017/2018) pour la cinquième année consécutive. Aedifica reste ainsi en tête des 175 sociétés européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

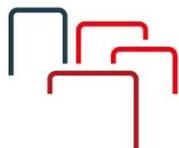
Par ailleurs, le tout premier rapport de développement durable d'Aedifica sur les efforts du Groupe dans le domaine de la responsabilité sociétale d'entreprise (publié en mai 2019) a reçu l' « EPRA sBPR Silver Award » et l' « EPRA sBPR Most Improved Award ».

Enfin, en octobre 2019, Aedifica a reçu un prix spécial de l'Association belge des analystes financiers (BVFA/ABAF) pour « La meilleure communication sur les facteurs de risque spécifiques ».

- Aedifica entre en bourse sur Euronext Amsterdam

Depuis le 7 novembre 2019, l'action Aedifica est cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire. Avec cette cotation secondaire, Aedifica souhaite accroître davantage sa visibilité aux Pays-Bas en tant qu'investisseur « pure play » en immobilier de santé européen. En outre, la cotation offre aux investisseurs néerlandais un accès direct au capital de la Société, ce qui permet à Aedifica d'élargir et de diversifier davantage son actionariat. Aedifica n'a pas émis d'actions nouvelles dans le cadre de la cotation secondaire et conserve Euronext Brussels comme marché de référence. Les actions d'Aedifica sont rassemblées et gérées dans le carnet d'ordres central du groupe Euronext.

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, était à Amsterdam le 7 novembre à cette occasion pour faire retentir le gong lors de l'ouverture du marché boursier.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019/2020

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier trimestre de l'année en cours (du 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019) s'élève à 35,1 millions €, une hausse de plus de 44% par rapport au chiffre d'affaires du 30 septembre 2018 qui s'élevait à 24,3 millions €.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par pays :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2019	30 septembre 2018	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	14.194	16.293	+1,7%	-12,9%
Allemagne	6.497	4.861	+1,4%	+33,7%
Pays-Bas	5.227	3.167	+1,5%	+65,0%
Royaume-Uni	9.204	0	0,0%	+100,0%
Total	35.122	24.321	+1,6%	+44,4%

La croissance des revenus locatifs consolidés démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica et s'explique par le nombre important de sites qu'Aedifica a ajouté à son portefeuille au cours de l'année écoulée, grâce à la réalisation de nouvelles acquisitions et à la réception de projets de développement issus du pipeline.

La variation négative des revenus locatifs en Belgique s'explique par la vente des parties non stratégiques du portefeuille (immeubles à appartements et hôtels) qui a été réalisée à la fin de l'exercice précédent. Tous ces immeubles non stratégiques étant situés en Belgique, leur vente n'a d'impact que sur les revenus locatifs belges. Toutefois, en supposant que le portefeuille reste inchangé, les revenus locatifs belges ont augmenté (+1,7%).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

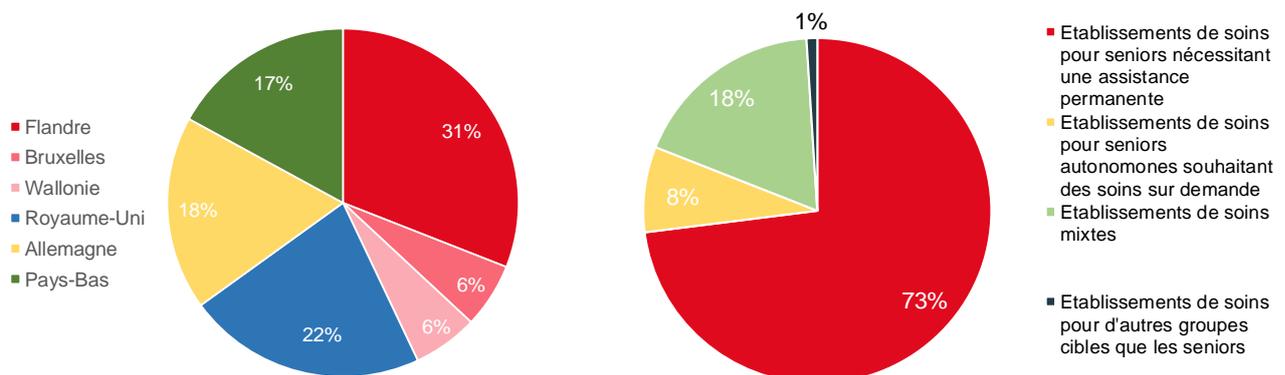
Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Patrimoine au 30 septembre 2019

Au cours du premier trimestre 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 142 millions €, passant d'une juste valeur de 2.270 millions € à 2.411 millions € (soit 2.463 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance de 6 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir section 2.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+15,4 millions € ou +0,6 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +13,3 millions € (+0,6%) ;
- Allemagne : +1,7 million € (+0,1%) ;
- Pays-Bas : +0,9 million € (+0,0%) ;
- Royaume-Uni : -0,5 million € (-0,0%).

Au 30 septembre 2019, les immeubles de placement en exploitation dont les actifs détenus en vue de la vente* comprennent 274 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 20.000 habitants et d'une surface bâtie totale d'environ 1.270.000 m².



Le **taux d'occupation global⁴** du portefeuille atteint 100 % au 30 septembre 2019.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 21 ans.

⁴ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation. Le rendement brut du portefeuille ayant été communiqué par secteur d'activité jusqu'à l'année dernière, un tableau a été inclus ci-dessous dans lequel le rendement brut est présenté selon la méthode précédente, afin que les rendements bruts puissent être comparés historiquement.

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,9 %, identique au niveau du 30 juin 2019.

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	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	1.041.906	434.830	400.610	533.914	2.411.260	51.672	2.462.932
Loyers contractuels annuels	57.006	25.839	22.912	36.853	142.611	-	-
Rendement brut (%)°°	5,5%	5,9%	5,7%	6,9%	5,9%	-	-

30 septembre 2019

(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	2.411.260	-	-	2.411.260	51.672	2.462.932
Loyers contractuels annuels	142.611	-	°	142.611	-	-
Rendement brut (%)°°	5,9%	-	-	5,9%	-	-

30 juin 2019

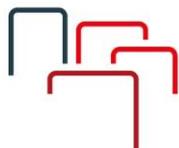
(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	2.269.744	0	0	2.269.744	51.205	2.320.949
Loyers contractuels annuels	133.739	0	°	133.739	-	-
Rendement brut (%)°°	5,9%	0,0%	0,0%	5,9%	-	-

30 septembre 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	1.504.999	207.100	66.729	1.778.828	45.263	1.824.091
Loyers contractuels annuels	86.309	10.417	°	100.940	-	-
Rendement brut (%)°°	5,7%	5,0%	6,3%	5,7%	-	-

° Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

°° Sur base de la juste valeur (valeur expertise), réévaluée tous les 3 mois. Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont généralement totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Actif net par action au 30 septembre 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 couverture⁵, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 61,81 € au 30 septembre 2019 (60,16 € par action au 30 juin 2019).

Actif net par action (en €)	30 septembre 2019	30 juin 2019
Actif net, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	61,81	60,16
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-2,29</u>	<u>-2,05</u>
Actif net	59,52	58,11
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	24.601.158	24.601.158

Nombre d'actions	30 septembre 2019	30 juin 2019
Nombre d'actions en circulation°	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse°°	24.601.158	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	24.600.950	19.274.471
Nombre de droits au dividende°°	24.601.158	19.365.386

° Après déduction des actions propres.

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

7. Corporate governance

7.1. Renouvellement de mandats

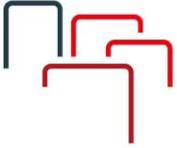
L'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 a approuvé avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022) le renouvellement du mandat d'administrateur non exécutif indépendant de Monsieur Jean Franken. Le conseil d'administration se réjouit de cette nomination.

8. Calendrier financier⁶

Calendrier financier	
Résultats semestriels 31.12.2019	19/02/2020
Déclaration intermédiaire au 31.03.2020	13/05/2020
Communiqué annuel 30.06.2020	2/09/2020
Rapport financier annuel 2019/2020	Septembre 2020
Assemblée générale ordinaire 2020	27/10/2020
Dividende – paiement du coupon relatif à l'exercice 2019/2020	A partir du 4/11/2020

⁵ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -2,29 € par action au 30 septembre 2019 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 56 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

⁶ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 270 immeubles en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, d'une valeur de plus de 2,4 milliards €.

Début novembre, le Groupe a émis une offre publique d'achat sur les actions de Hoivatilat, l'investisseur en immobilier de santé finlandais, avec lequel Aedifica entend entrer sur le marché nord-européen.

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).

Sa capitalisation boursière était d'environ 2,7 milliards € au 12 novembre 2019.

Aedifica fait partie des indices EPRA et Stoxx Europe 600.

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

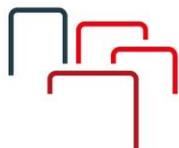
Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

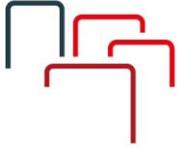
Annexes

1. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2019 (en millions €)

(en millions €)	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
DE SARA Seniorenresidenz ²	10	-	10
NL Huize Eresloo ²	5	-	5
DE Specht Gruppe: Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp, Beverstedt ²	6	66	72
DE Haus am Jungfernstieg ²	6	-	6
BE Bremdael	7	-	7
NL Meldestraat	3	-	3
UK King's Manor ²	10	-	10
NL Villa Nova ²	3	-	3
NL Rumah Saya	10	-	10
NL Residentie La Tour et Villa Casimir	4	8	12
DE Haus Steinbachhof et Seniorenhaus Wiederitzsch ²	22	-	22
DE Hartha et Zur alten Linde ²	18	-	18
NL Vinea Domini	1	3	4
DE Seniorenquartier Schwerin ²	11	-	11
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	-	7	7
NL NNCZ-portefeuille à Hoogeveen	44	-	44
DE Haus Wellengrund	3	7	10
DE Wohnstift am Weinberg	-	20	20
UK Extension de 9 maisons de repos	-	12	12
DE BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	-	6	6
Total au 6 novembre 2019	164	129	293

¹ Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

² Concrétisations d'accords conclus précédemment.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Projets et rénovations en cours au 30 septembre 2019 (en millions €)

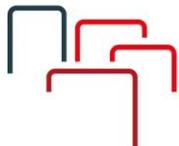
Projets et rénovations (en millions €) ¹		Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2019	Inv. futur	Commentaires
Projets en cours			207	49	158	
Réception 2019/2020			93	39	54	
BE	Plantijn III	Armonea	1	0	0	Extension et rénovation d'une maison de repos
BE	t Hoge III	SLG	2	2	1	Extension d'une maison de repos
BE	De Duinpieper	Dorian groep	3	2	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
BE	Kasteelhof	SLG	3	0	3	Extension d'une maison de repos
BE	SLG - projet d'économie d'énergie	SLG	2	0	2	Projet d'économie d'énergie
DE	Laurentiusplatz	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Kaltenkirchen ³	EMVIA	15	10	5	Construction d'un campus de soins
DE	Residenz Zehlendorf	EMVIA	6	5	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Beverstedt ³	EMVIA	10	3	7	Construction d'un campus de soins
NL	Sorghuys Tilburg ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	3	0	Construction d'une résidence de soins
NL	LTS Winschoten ²	Stichting Oosterlengte	13	11	2	Construction d'une résidence de soins
NL	De Merenhoef	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	De Statenhof	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	Residentie Boldershof	Ontzorgd Wonen Groep	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
NL	Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	0	4	Construction d'une maison de repos
NL	Het Gouden Hart Harderwijk ²	Het Gouden Hart	7	2	4	Construction of a senior housing site
NL	Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	6	0	6	Redéveloppement d'un site de logement des seniors
NL	Villa Casimir ²	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Redéveloppement d'une résidence de soins
UK	MMCG - projets de rénovation	MMCG	1	0	1	Rénovation de maisons de repos
UK	Burlington projets	Burlington	4	0	4	Extension de maisons de repos
UK	MMCG - projets d'extension	MMCG	8	0	8	Extension de maisons de repos
Réception 2020/2021			113	9	104	
BE	Résidence Aux Deux Parcs	SLG	3	1	2	Extension d'une maison de repos
BE	Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5	Extension d'une maison de repos
NL	Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	3	18	Construction d'un site de logement des seniors
NL	Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9	Rénovation d'un site de logement des seniors
NL	Stepping Stones Zwolle ²	Stepping Stones	5	0	5	Construction d'une résidence de soins
NL	Vinea Domini ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	0	3	Redéveloppement d'une résidence de soins
DE	Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	1	10	Construction d'une maison de repos
DE	Espelkamp ³	EMVIA	15	1	14	Construction d'un campus de soins
DE	Heiligenhafen ³	EMVIA	13	1	12	Construction d'un campus de soins
DE	Wolfsburg ³	EMVIA	28	2	26	Construction d'un campus de soins
Réserve foncière			2	2	0	
BE	Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0	-
Acquisitions sous conditions suspensives			18	0	18	
Réception 2019/2020			11	0	11	
DE	Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	11	0	11	Redéveloppement d'une maison de repos
Réception 2021/2022			7	0	7	
DE	Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7	Construction d'une maison de repos
Projets sous conditions suspensives			188	0	187	
Réception 2019/2020			16	0	16	
DE	Azurit Weimar	Azurit	16	0	16	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Réception 2020/2021			117	0	116	
BE	Uilenspiegel	SLG	2	0	2	Extension d'une maison de repos
BE	Sorgvliet	SLG	5	0	5	Extension d'une maison de repos
BE	Résidence de la Paix	Vulpia	2	0	2	Extension d'une maison de repos
BE	Rembertus	Armonea	12	0	12	Construction d'une maison de repos
NL	Rendant Aldlânstate	Stichting Rendant	20	0	20	Construction d'un site de logement des seniors
DE	Specht Gruppe (2020/2021)	EMVIA	76	0	76	Construction & acquisition de campus de soins
Réception 2021/2022			54	0	54	
DE	Specht Gruppe (2021/2022)	EMVIA	54	0	54	Construction & acquisition de campus de soins
TOTAL PIPELINE			414	51	363	
Variation de la juste valeur			-	-	-	
Arrondi			-	-	-	
Montant au bilan				51		

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 septembre 2019 (1,129 £/€).

² Bien qu'encore 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.

³ Partie de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.

Tous ces projets sont déjà pré-loués. Il convient d'ajouter au budget d'investissement total 26 millions € relatifs aux acquisitions réalisées après le 30 septembre 2019 (voir section 2.2 ci-dessus). Un montant correspondant à 3 millions € du budget d'investissement susmentionné a déjà été réalisé grâce à la finalisation d'une acquisition le 1^{er} novembre 2019 (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

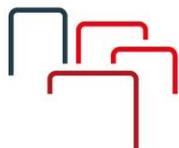
3. Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures, ou APM en abrégé)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). 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 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 €)	30/09/2019	30/06/2019
Immeubles de placement en exploitation	2.406.140	2.264.504
+ Projets de développement	51.672	51.205
Immeubles de placement	2.457.812	2.315.709
+ Actifs détenus en vue de la vente	5.120	5.240
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	2.462.932	2.320.949
- Projets de développement	-51.672	-51.205
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	2.411.260	2.269.744



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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 :

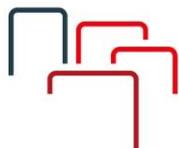
(x 1.000 €)	30/09/2019	30/09/2018
Revenus locatifs	35.122	24.322
- Effet des variations de périmètre	-15.327	-4.839
= Revenus locatifs à périmètre constant*	19.795	19.483

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 €)	30/09/2019	30/06/2019
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.464.309	1.429.549
- Effet de la distribution du dividende 2018/2019	0	0
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2018/2019	1.464.309	1.429.549
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	56.266	50.533
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.520.576	1.480.082

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).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

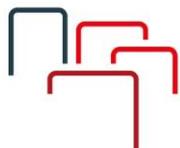
3.4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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)	30/09/2019	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	1.464.309	1.429.549
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	59,52	58,11
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1.464.309	1.429.549
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	56.266	50.533
(v.a) Impôts différés	12.760	11.848
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV* (part du groupe)	1.533.335	1.491.930
Nombre d'actions	24.601.158	24.601.158
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	62,33	60,64



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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 :

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30/09/2019	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (part du groupe)	1.533.335	1.491.930
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-56.266	-50.533
(ii) Juste valeur de la dette	-7.329	-7.329
(iii) Impôts différés	-12.760	-11.848
EPRA NNAV* (part du groupe)	1.456.980	1.422.220
Nombre d'actions	24.601.158	24.601.158
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	59,22	57,81