

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Communiqué annuel : Résultats annuels 2016/2017

- Patrimoine immobilier* de 1,5 milliard € au 30 juin 2017
- EPRA Earnings* par action en hausse de 30 % par rapport au 30 juin 2016
- 371 millions € d'investissements réalisés ou annoncés depuis l'augmentation de capital de 219 millions € de mars 2017
- L'immobilier de santé représente désormais près de 82 % du portefeuille, soit 1.244 millions € répartis sur 110 sites dans trois pays :
 - 891 millions € en Belgique (72 sites)
 - 209 millions € en Allemagne (22 sites)
 - 145 millions € aux Pays-Bas (16 sites)
- Taux d'occupation au 30 juin 2017 : 98,7 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 73,5 % pour les immeubles à appartements meublés
- Durée résiduelle moyenne des baux : 20 ans
- Taux d'endettement de 40,8 % au 30 juin 2017
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* de 10 millions € prise en résultat sur l'exercice
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,25 € par action, en hausse de 7 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 82%

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations 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 orientations 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 communiqué de presse sont identifiés par une 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 5 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2016/2017

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur l'exercice sous revue, passant de 69,68 € au 30 juin 2016 à 76,37 € au 30 juin 2017.

L'exercice 2016/2017 s'est déroulé en deux temps :

- le premier semestre a été marqué par une croissance remarquable du portefeuille, focalisée sur l'immobilier de santé, tant en Belgique, qu'en Allemagne ou aux Pays-Bas. L'acquisition d'une vingtaine de sites a permis à Aedifica d'atteindre juste avant le 31 décembre 2016 le cap de 100 sites de logement des seniors, avec un taux d'endettement consolidé de 54,0 % (contre 42,5 % en début d'exercice) ;
- le second semestre a été marqué par l'augmentation de capital de 219 millions € clôturée avec succès le 28 mars 2017, très rapidement suivie par une série de nouveaux investissements, toujours dans le secteur du logement des seniors. Les acquisitions réalisées par le Groupe depuis cette augmentation de capital sont présentées sous forme de tableau ci-dessous. Le taux d'endettement consolidé, qui était tombé à 39,5 % après augmentation de capital, est ainsi graduellement remonté à 41 % en fin d'exercice, tandis que le logement des seniors a vu son nombre de sites augmenter à 110, offrant une capacité d'accueil de plus de 10.000 résidents.

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	2	-	6	8
Villa Walgaerde ¹	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	Belgique	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven ¹	Belgique	2	-	-	2
LTS	Pays-Bas	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	2	-	4	6
Résidence Blaret	Belgique	21	-	-	21
Oeverlanden	Pays-Bas	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Allemagne	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Allemagne	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Pays-Bas	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Pays-Bas	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Allemagne	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Pays-Bas	8	-	-	8
Villa Temporis (phase II) ¹	Belgique	2	-	-	2
Molenenk ¹	Pays-Bas	11	-	-	11
Total au 5 septembre 2017		102	0	269	371

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

Dès lors, depuis le début de l'exercice 2016/2017, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a crû de 397 millions € (soit +35 %) pour s'établir à 1.528 millions € (contre 1.131 millions € au début de la période).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (en hausse de 32 %), une marge d'exploitation* en hausse à 83 % et un résultat financier hors variations de juste valeur* maîtrisé. L'EPRA Earnings* a dès lors pu atteindre 48,0 millions € (contre 34,3 millions € au 30 juin 2016), en croissance de 40 %, ou encore 3,15 € par action (contre 2,43 € au 30 juin 2016), en croissance de 30 %. La croissance de l'EPRA Earnings* par action a été réalisée nonobstant l'effet dilutif immédiat (mais temporaire) de l'augmentation de capital du 28 mars 2017. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur aux prévisions formulées dans la note d'opération relative à ladite augmentation de capital.

Par ailleurs, parmi les indicateurs habituels qui n'ont pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts) a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de plus de 10 millions € prise en résultat, tandis que l'oscillation des taux d'intérêt sur les marchés financiers a entraîné une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de 6 millions € sur les instruments de couverture.

Par conséquent, le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 63 millions € (contre 40 millions € en 2015/2016).

Compte tenu des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 2,25 € par action (soumis à un précompte mobilier réduit de 15 %), conforme aux prévisions, et en augmentation de 7 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent. Rappelons que ce dividende sera réparti sur deux coupons (coupon n°17 déjà détaché et estimé à 1,66 € ; coupon n°18 encore attaché aux actions en circulation et estimé à 0,59 €).

Vu le faible niveau du taux d'endettement consolidé, conséquence du succès de l'augmentation de capital de mars 2017, la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et donc poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier depuis son introduction en bourse en 2006. De nouvelles opportunités d'investissement pour l'exercice 2017/2018, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, étaient déjà en négociation à la date de clôture de l'exercice 2016/2017, tant en Belgique qu'en Allemagne et aux Pays-Bas ; les acquisitions pour 257 millions € annoncées depuis le 1^{er} juillet 2017 en sont de beaux exemples. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future du Groupe est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie d'Aedifica qui porte, dans le secteur du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 30 juin 2017 représente un budget cumulé de l'ordre de 122 millions € d'engagements, à réaliser sur un horizon de trois ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs.

Pour 2017/2018, le conseil d'administration table sur un dividende en progression de 11 %, à 2,50 € brut par action (soumis à un précompte mobilier réduit à 15 %).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2017

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2017

2.1.1. Investissements en Belgique

- Acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors

Le 19 août 2016, Aedifica a acquis un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 24 mai 2016. Aedifica a pris le contrôle de sept sites par l'acquisition de sociétés immobilières, et d'un site par l'acquisition directe de l'immobilier concerné. Le portefeuille est composé de huit maisons de repos dans les Provinces belges d'Anvers, de Limbourg et du Brabant flamand, destinées au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Tous les immeubles ont été construits ou redéveloppés entre 1996 et 2016. La maison de repos Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 82 résidents. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kasterlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 52 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Beerzelhof est située à Beerzel, une entité de Putte (17.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 97 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Coham est située à Ham (11.000 habitants, Province de Limbourg). Coham peut accueillir 120 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Sorgvliet est située à Linter (7.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezeldijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 105 résidents. La valeur conventionnelle cumulée de ces huit sites s'élève à environ 97 millions €. L'opération a été financée en partie par les lignes de crédit d'Aedifica, et en partie par la reprise des crédits existants. L'exploitant des maisons de repos est l'ASBL Foyer de Lork. Le groupe Senior Living Group a pris le contrôle effectif de l'ASBL Foyer de Lork. Les contrats de location pour ces huit sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

- Acquisition d'une maison de repos à Glabbeek (Province du Brabant flamand)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à Glabbeek via l'acquisition (par Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la SPRL WZC Arcadia. Cette opération fait partie de l'accord de principe (annoncé le 12 juin 2014) pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand en collaboration avec B&R (l'entreprise de construction). Residentie Den Boomgaard bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune de Glabbeek (5.000 habitants, Province du Brabant flamand), à environ 20 km de Louvain. La maison de repos peut accueillir 90 résidents. L'acquisition a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de la maison de repos est une entité du groupe Vulpia. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial est d'environ 5,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 12 millions €.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Acquisition d'une maison de repos à Anderlecht (Région de Bruxelles-Capitale)

Le 8 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos à Bruxelles à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 28 juin 2016. Les Jardins de la Mémoire sont situés à Anderlecht (115.000 habitants, Région de Bruxelles-Capitale). Le site bénéficie d'une excellente localisation sur le campus de l'Université libre de Bruxelles (« ULB ») où se trouve également l'hôpital Erasme. La maison de repos s'est spécialisée dans l'accueil des personnes souffrant de démence. L'immeuble a été construit en 2005 et peut accueillir 110 résidents répartis en 70 chambres individuelles et 20 chambres doubles. Cet investissement a été réalisé par l'apport en nature de la propriété de l'immeuble et du droit d'emphytéose sur le terrain, mais aussi par la reprise d'un crédit existant. Le terrain sur lequel l'immeuble est bâti fait l'objet d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 83 ans. L'ULB en conserve la nue-propriété. La transaction a été financée en partie par l'émission de 65.952 nouvelles actions Aedifica pour un montant de l'ordre de 4 millions €, et en partie par la reprise d'un crédit existant s'élevant à environ 7 millions €. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 12 décembre 2016 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2016/2017, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 8 décembre 2016 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica. L'exploitant de la maison de repos est l'ASBL Les Jardins de la Mémoire qui est devenue une entité du groupe Senior Living Group au cours de l'été 2016. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 11 millions €.

- Acquisition d'une maison de repos à Rhode-Saint-Genèse (Province du Brabant flamand)

Le 30 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors en Belgique. La maison de repos Résidence Blaret bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Rhode-Saint-Genèse (18.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site comprend une ancienne ferme (un monument protégé datant du XIX^{ème} siècle) qui a fait l'objet d'une extension et d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La maison de repos est entourée d'un grand parc privé agrémenté d'un étang, et dispose d'une salle de kinésithérapie, d'un restaurant et d'un parking souterrain. Le site a été achevé en 2017 et peut accueillir 107 résidents dans un cadre exceptionnel. Aedifica SA a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 21 millions € (TVA incluse). L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.2. Investissements en Allemagne

- Acquisition d'un portefeuille de 5 maisons de repos

Le 1^{er} septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 6 juillet 2016. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA contrôle désormais les deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des cinq sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le portefeuille comprend cinq maisons de repos dans les länder allemands de Berlin, de Bavière et de Saxe-Anhalt. Tous les immeubles, à l'exception de la maison de repos Frohnau, ont été construits entre 2001 et 2003. La maison de repos Am Kloster est située à proximité du centre-ville de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt), 55 km au sud-ouest de Magdeburg. L'immeuble a été construit en 2003 et peut accueillir 136 résidents. La maison de repos Rosenpark est située à Uehlfeld, près de Höchststadt (13.000 habitants, Land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier résidentiel de Nuremberg (500.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 174 résidents. La maison de repos St. Anna est située dans un quartier résidentiel jouxtant le centre historique de Höchststadt (13.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2002 et peut accueillir 161 résidents. La maison de repos Frohnau est située à Berlin (3.600.000 habitants, Land de Berlin) dans le quartier de Frohnau et peut accueillir 107 résidents. La maison de repos a été initialement construite en 1969, puis rénovée et étendue en 1992. La localisation et la taille du site offrent à terme un potentiel d'extension. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas. Les contrats de location pour ces cinq sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 60 millions €.

- Acquisition d'une maison de repos à Berlin (Land de Berlin)

Le 15 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos en Allemagne. Residenz Zehlendorf est située à Zehlendorf (59.000 habitants, Land de Berlin), un quartier résidentiel verdoyant de la ville de Berlin (3.600.000 habitants). Cette maison de repos bénéficie d'une excellente localisation à proximité de deux parcs et d'un hôpital. Elle a été construite en 1984 et a fait l'objet de rénovations en 1993 et en 2002. Une rénovation complète du site est prévue pour que l'immeuble puisse respecter les exigences de confort et de conformité actuelles et futures. La rénovation sera réalisée en plusieurs phases, afin que l'exploitation puisse se poursuivre pendant les travaux. Après réalisation de cette rénovation, l'immeuble pourra accueillir 145 résidents. Le budget d'investissement pour le projet s'élève à environ 5 millions €. L'achèvement des travaux est prévu en 2019. Cet investissement a été réalisé via l'acquisition du contrôle d'une société luxembourgeoise, propriétaire de l'immeuble. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La maison de repos est louée et exploitée par Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH, une filiale du groupe Aetas. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %. La valeur conventionnelle de l'immeuble existant est d'environ 8 millions €. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 13 millions €.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Acquisition d'un site de logement des seniors à Wuppertal-Elberfeld (Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 31 mai 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 30 juin 2017. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété du site. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site de logement des seniors Seniorenresidenz Laurentiusplatz bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Wuppertal-Elberfeld (350.000 habitants, Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Il s'agit d'un immeuble de bureaux chargé d'histoire (un monument protégé datant du XIX^{ème} siècle) qui a fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation en un établissement d'habitation et de soins en 1998. Le site a une capacité de 79 unités, dont 69 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande et 10 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (des chambres de maison de repos). Un budget d'environ 3 millions € est prévu par Aedifica pour des travaux de rénovation. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux. L'achèvement des travaux de rénovation est prévu fin 2018. La valeur conventionnelle s'élève à environ 5 millions €. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 8 millions €. Le site est exploité par une entité du groupe Medeor Seniorenresidenzen (Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

- Acquisition d'une maison de repos à Halberstadt (Land de Saxe-Anhalt)

Le 13 juin 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'une maison de repos en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 28 juillet 2017. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété du site. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site Seniorenheim am Dom bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt). Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente (Pflegeheim). La maison de repos compte une centaine de chambres et dispose de plusieurs salles de divertissement et de kinésithérapie. L'immeuble a été construit en 2008 et peut accueillir 126 résidents. La valeur conventionnelle s'élève à environ 9 millions €. Le site est exploité par une entité du groupe Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Depuis 2016, DPUW est contrôlé par le groupe belge Armonea. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.3. Investissements aux Pays-Bas

- Acquisition d'un portefeuille de 3 sites de logement des seniors

Le 14 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de trois sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille comprend trois sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional. La résidence Parc Imstenrade est située à Heerlen (87.000 habitants, Province de Limbourg), à 20 km à l'est de Maastricht. Le site comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors. L'immeuble principal est un monument protégé (qui était à l'origine une maternité avec une école de sages-femmes datant de 1923) qui a été complètement redéveloppé en site de logement des seniors en 2000 et qui a été complété avec une nouvelle aile. En 2007, un nouvel immeuble a été ajouté au site. Le site comprend désormais 240 appartements pour seniors, un hôtel de soins de dix chambres dans un immeuble séparé et une aile de soins hospitaliers (« verpleeghuis ») de 13 unités pour des personnes souffrant de démence. En outre, le site (d'une surface brute hors sol d'environ 47.500 m²) comprend plusieurs espaces communs, un restaurant, un magasin de quartier, un cabinet de kinésithérapeute et environ 380 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements pour seniors sont principalement donnés en location sur le marché libre, mais certains appartements sont également loués dans le cadre du marché subsidié. Les terrains disponibles permettront une extension future du site. La résidence Genderstate est située à Gestel, un quartier résidentiel en lisière du centre-ville d'Eindhoven (225.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Le site comprend deux immeubles et bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté du parc public Genderpark. La résidence Genderstate est intégrée dans un site plus large qui offre plusieurs services et types de logement, tant sur le marché libre que sur le marché subsidié. Les deux immeubles ont été construits au début des années 2000. La résidence Genderstate (d'une surface brute hors sol d'environ 7.500 m²) comprend au total 44 appartements pour seniors et environ 45 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements de Genderstate sont donnés en location sur le marché libre. La résidence Petruspark est située dans un quartier résidentiel au nord d'Eindhoven (Province du Brabant-Septentrional). L'immeuble a été construit en 1991 autour d'un vaste jardin. Le site (d'une surface brute hors sol d'environ 20.000 m²) comprend 139 appartements pour seniors (donnés en location sur le marché libre), un restaurant, plusieurs espaces communs et environ 100 parkings en sous-sol. Environ la moitié des appartements a été rénovée récemment et l'autre moitié fera bientôt l'objet d'une rénovation. Aedifica prévoit un budget de 2 millions € afin de financer, entre autres, ces travaux. Les trois sites sont principalement ou totalement orientés vers le logement des seniors sous forme d'appartements à louer avec des services de soins sur demande. Les immeubles n'ont pas été conçus comme des maisons de repos traditionnelles (comportant des chambres), mais comme des complexes d'appartements classiques adaptés au logement des seniors. Ceci se reflète dans l'accessibilité, les espaces communs (comme les restaurants, les foyers, etc.) et les infrastructures spécifiques (comme les systèmes d'appel d'infirmières). Les soins et les services sont fournis sur demande des résidents. Des prestations pour les seniors nécessitant une assistance permanente sont également disponibles (comme en témoigne la présence d'une aile de soins hospitaliers réservée aux personnes souffrant de démence dans le site de Parc Imstenrade). Par conséquent, les possibilités d'exploitation alternative de ces sites sont nombreuses, tant en direction de soins plus lourds que dans la direction de la simple location ou de la vente sur le marché résidentiel classique. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété des sites. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 73 millions €, y compris des terrains non bâtis d'une valeur de 1,5 millions €. Le rendement locatif initial des immeubles existants s'élève à environ 5,5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de ces trois sites est Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Cette fondation (stichting)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

fait partie de Vitalis WoonZorg Groep, un groupe de fondations présentes sur le marché des soins aux seniors et du logement des seniors depuis 1969 (depuis 1999 sous le nom de Vitalis). Stichting Vitalis Zorg Groep sous-loue les appartements aux résidents et/ou des parties d'immeubles à des exploitants spécialisés (comme par exemple Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep (une fondation distincte de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen, mais faisant partie de Vitalis WoonZorg Groep) s'est engagée à offrir les services de soins aux résidents des trois sites qui en font la demande tout au long de la période du contrat de location avec Aedifica. Les contrats de location conclus avec Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen pour ces trois sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme de 15 ans non résiliables par l'exploitant.

- Acquisition d'une résidence de soins à Vleuten (Province d'Utrecht)

Le 21 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Spes Nostra est un établissement d'habitation et de soins exclusif de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site est situé à Vleuten (7.000 habitants), un quartier proche du centre historique de la ville d'Utrecht (340.000 habitants, Province d'Utrecht). L'immeuble est un ancien cloître datant des années '50 qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors. Les travaux de rénovation ont été achevés en novembre 2016. L'immeuble peut accueillir 30 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 7 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care. Le contrat conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %. Grâce à l'acquisition de Spes Nostra, le portefeuille d'Aedifica a atteint le cap de 100 sites de logement des seniors.

- Acquisition d'un site de logement des seniors à Oude Pekela (Province de Groningue)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Het Dokhuis bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Oude Pekela (8.000 habitants, Province de Groningue), à environ 35 km de la ville de Groningue. Le site a été achevé en 2016 et comprend un centre médical et une résidence de soins. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une pharmacie, un cabinet de médecins généralistes, un cabinet de kinésithérapeutes, un cabinet de psychologues et un centre d'analyse médicale. La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension, destiné au logement de seniors nécessitant une assistance permanente. Elle peut accueillir 32 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 5 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins est exploitée par Stichting Oosterlengte. Le centre médical est exploité par divers locataires. Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 15 ans. Les contrats de location conclus avec les cinq exploitants du centre médical prennent la forme de baux double net non résiliables d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 14 ans. En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 10 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Acquisition d'une résidence de soins à construire à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. Cet accord était soumis à une condition suspensive qui a été levée le 23 mai 2017. La résidence de soins Martha Flora Hilversum bénéficiera d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre-ville de Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Le site comprend actuellement un ancien immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier les personnes souffrant de démence. L'immeuble sera achevé durant la première moitié de 2018 et pourra accueillir 33 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du terrain le 23 mai 2017 (pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Aalberts Bouw BV pour le compte d'Aalberts Ontwikkeling BV. La valeur conventionnelle du site s'élèvera à environ 8 millions €. La transaction sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement brut initial s'élèvera à environ 7 %.

- Acquisition d'une résidence de soins à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas, comme annoncé dans le communiqué de presse du 1^{er} mars 2016. La résidence de soins Villa Walgaerde est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle est située à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale) et bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant en bordure du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique protégé qui a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été achevés en mars 2017. Villa Walgaerde peut accueillir 15 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins est exploitée par le groupe Domus Magnus. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement brut initial s'élève à environ 7 %.

- Acquisition de deux résidences de soins à Kampen et Driebergen (Provinces d'Overijssel et d'Utrecht)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Het Gouden Hart est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site (un monument protégé datant de 1854) bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Kampen (35.000 habitants, Province d'Overijssel). L'immeuble, qui a successivement abrité une caserne puis une université, a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été réalisés par Schagen Groep et ont été achevés début avril 2017. L'immeuble comprend une résidence de soins pouvant accueillir 26 résidents et un hôtel de soins (destiné aux courts séjours et séjours de revalidation) d'une capacité de 11 résidents. La résidence de soins Huize Dennehof est située à Driebergen-Rijsenburg (18.500 habitants, Province d'Utrecht), à environ 15 km de la ville d'Utrecht. Le site bénéficie



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

d'une excellente localisation à côté d'un grand parc. Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins peut accueillir 9 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété des deux sites. Leur valeur conventionnelle s'élève respectivement à environ 7 millions € et 1 million €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les deux résidences de soins sont exploitées par Het Gouden Hart BV. Les contrats de location conclus pour ces deux sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 7 %.

- Acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire à Winschoten (Province de Groningue)

Le 10 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire combinant logement des seniors et centre médical. Le site d'immobilier de santé à construire LTS Winschoten bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Winschoten, une entité d'Oldambt (38.500 habitants, Province de Groningue). Le site comprend une ancienne école qui fera l'objet d'une transformation complète et d'une extension par Vastgoud BV. L'immeuble sera achevé à l'été 2018 et comprendra un centre médical, une résidence de soins et des appartements pour seniors. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une quinzaine d'espaces qui seront loués à différents acteurs dans le secteur des soins (entre autres, une pharmacie, un cabinet de médecine générale, un cabinet de kinésithérapie, etc.). La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) sera un établissement de petite dimension, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle pourra accueillir 32 résidents. Une cinquantaine d'appartements pour seniors (situés aux deuxième et troisième étages) seront donnés en location à des résidents autonomes, qui pourront faire appel à des services de soins sur demande. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Vastgoud BV. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 12 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera louée à Stichting Oosterlengte. Le centre médical sera exploité par divers locataires. Les appartements pour seniors seront pris en location par une entité du groupe Vastgoud, qui les sous-louera aux résidents. Ceux-ci pourront bénéficier de services de soins sur demande fournis par Stichting Oosterlengte. Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans. Les contrats de location qui seront conclus avec les locataires du centre médical prendront la forme de baux non résiliables d'une durée de 5 à 15 ans. Le contrat de location qui sera conclu pour les appartements pour seniors, prendra la forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans. En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 15 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7,5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Acquisition d'une résidence de soins à construire à Leersum (Province d'Utrecht)

Le 29 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Het Gouden Hart van Leersum bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Leersum (8.000 habitants, Province d'Utrecht). Le site comprend une ancienne mairie qui fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le site aura une capacité de 26 unités. Un budget d'environ 4 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de rénovation. L'achèvement des travaux est prévu au premier trimestre de 2018. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis le 29 mai 2017 la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Legemaat van Elst BV. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par Het Gouden Hart. 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 initial s'élève à environ 6,5 %.

- Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Meppel (Province de Drenthe)

Le 30 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site d'immobilier de santé aux Pays-Bas. Le site Oeverlanden est situé au centre de Meppel (33.000 habitants, Province de Drenthe) à proximité du Wilhelminapark. A côté de divers espaces communs ou utilitaires (comme des salles de réunion, des salles de récréation, des salles de thérapie, un magasin, un coiffeur, un grand café, etc.), le site comprend également 140 unités de logement, dont 92 appartements destinés aux seniors nécessitant une assistance limitée ou permanente et dont 48 appartements destinés au logement encadré de personnes en situation de handicap. Les immeubles ont été construits en 1970, 2004 et 2012, et rénovés en 2001 et 2016 ; le locataire reprendra d'ici peu la rénovation du site. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 12 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est loué par Zorggroep Noorderboog, une fondation (association caritative néerlandaise) issue de la fusion des fondations Noorderboog et De Stouwe. Une partie du site (y compris 48 appartements) est sous-louée par Zorggroep Noorderboog à Promens Care, une fondation néerlandaise qui prête assistance aux personnes en situation de handicap. Le contrat de location conclu pour ce site avec Zorggroep Noorderboog prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de 18 ans. Dans le cadre de ce bail, le locataire assume les frais de l'entretien technique complet. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.4. Mises en exploitation après travaux de rénovation et d'extension

- Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'achèvement de la phase I du projet d'extension du site de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (76.000 habitants, Province de Limbourg, Belgique). La phase I de l'extension recouvrait la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 63 unités. Pendant la phase II du projet, les 40 appartements de résidence-services existants feront l'objet d'une rénovation complète. Villa Temporis bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Hasselt. La maison de repos a été acquise en 2014 et est donnée en location à une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de la phase I s'élève désormais à environ 12 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 5 millions € pour la construction existante et le terrain et un budget investi d'environ 7 millions € pour le projet de construction). Le budget d'investissement résiduel pour la phase II représente environ 2 millions €.

- Mont-Saint-Guibert (Province du Brabant wallon, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'achèvement du nouvel immeuble sur le site de logement des seniors Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (7.000 habitants, Province du Brabant wallon, Belgique). Il s'agit d'une maison de repos d'une capacité de 79 unités et 25 appartements de résidence-services. Au Bon Vieux Temps bénéficie d'une excellente localisation à proximité immédiate du centre de Mont-Saint-Guibert. Le site a été acquis en 2008 et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 10 millions €.

- Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'achèvement de la phase I du projet d'extension de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (76.000 habitants, Province de Limbourg, Belgique). La phase I de l'extension consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 80 unités. Pendant la phase II du projet, l'immeuble initial fera l'objet d'une transformation complète en une maison de repos de 30 unités. Après réalisation de la phase II (qui devrait démarrer en 2017 pour s'achever en 2018), la capacité totale du site atteindra 110 unités. Vinkenbosch bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel au centre de Kermt, une entité de Hasselt. Le site a été acquis en 2015 (voir communiqué de presse du 1^{er} octobre 2015) et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de la phase I s'élève à environ 15 millions €.

- Remicourt (Province de Liège, Belgique)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation de la maison de repos La Ferme Blanche à Remicourt (6.000 habitants, Province de Liège, Belgique), après travaux de transformation et d'extension. Les travaux ont consisté en la rénovation complète et la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 90 unités. La maison de repos La Ferme Blanche est située dans un quartier résidentiel de Pousset, une entité de Remicourt. Le site a été acquis en 2014 (voir communiqué de presse du 18 décembre 2014) et est donné en location à une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux de transformation s'élève à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 6 millions € pour les travaux de transformation et d'extension).

- Koersel (Province de Limbourg, Belgique)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation après travaux de l'extension de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province de Limbourg, Belgique). Les travaux ont consisté en la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 91 unités. La maison de repos Prinsenhof bénéficie d'une bonne localisation dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Koersel, une entité de Beringen (45.000 habitants). Le site a été acquis en 2015 (voir communiqué de presse du 17 décembre 2015) et est donné en location à WZC Prinsenhof ASBL sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève depuis le 31 mars 2017 à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 6 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 4 millions € pour les travaux d'extension).

- Veerle-Laakdal (Province d'Anvers, Belgique)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation de la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal (16.000 habitants, Province d'Anvers, Belgique). Les travaux ont consisté en la rénovation d'un immeuble et la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 111 unités. La maison de repos Op Haanven est située dans le centre de Veerle-Laakdal. Le site a été acquis en 2008 (voir communiqué de presse du 3 juin 2008) et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension s'élève à environ 11 millions €.

- Courtrai (Province de Flandre occidentale, Belgique)

La phase II des travaux d'extension et de rénovation du site de logement des seniors 't Hoge à Courtrai a été achevée au cours du quatrième trimestre 2016/2017. La phase III est encore soumise à des conditions suspensives. La fin du chantier est prévue pour l'exercice 2018/2019. Le site est exploité par une entité du groupe Senior Living Group.

- Kapellen (Province d'Anvers, Belgique)

La phase I des travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Plantijn à Kapellen a été achevée au cours du quatrième trimestre 2016/2017. La fin du chantier est prévue pour l'exercice 2019/2020. Le site est exploité par une entité du groupe Armonea.

- Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique)

Les travaux de transformation de l'hôtel Hotel Martin's Brugge à Bruges ont été achevés au cours du quatrième trimestre 2016/2017. Le site est exploité par Martin's Hotels.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.5. Projets de développement en cours

Au 30 juin 2017, les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Villa Temporis phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Molenek (construction d'une résidence de soins à Deventer, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Parc Imstenrade (rénovation d'un site à Heerlen, Limbourg, Pays-Bas) ;
- Petruspark (rénovation d'un site à Eindhoven, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Résidence Les Cheveux d'Argent (extension d'une maison de repos à Sart-lez-Spa, Liège, Belgique) ;
- Résidence l'Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Het Gouden Hart van Leersum (construction d'une résidence de soins à Leersum, Utrecht, Pays-Bas) ;
- Huize Lieve Moenssens (extension et rénovation d'une maison de repos à Dilsen-Stokkem, Limbourg, Belgique) ;
- Martha Flora Hilversum (construction d'une résidence de soins à Hilversum, Hollande-Septentrionale, Pays-Bas) ;
- Bonn (rénovation d'une maison de repos à Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne) ;
- LTS Winschoten (construction d'une résidence de soins à Winschoten, Groningue, Pays-Bas) ;
- De Stichel (extension d'une maison de repos à Vilvoorde, Brabant flamand, Belgique) ;
- Plantijn phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Antwerpen, Belgique) ;
- Residenz Zehlendorf (rénovation d'une maison de repos à Berlin, Land de Berlin, Allemagne).

2.1.6. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2016/2017 :

- reprise de crédits d'investissement (33 millions €) lors de l'acquisition d'un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique en août 2016. Ces crédits arriveront graduellement à échéance d'ici à 2035 ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales (40 millions € et 20 millions €) conclues en septembre 2016 avec ING échéant respectivement en 2021 et 2023 ;
- deux nouvelles lignes de crédit bilatérales de 15 millions € chacune échéant en 2021 conclues en octobre 2016 avec BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, nouvelle relation bancaire en Allemagne ;
- reprise de crédits d'investissement (7 millions €) lors de l'acquisition d'une maison de repos en Belgique en décembre 2016. Ces crédits arriveront graduellement à échéance d'ici à 2036 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions € échéant en 2024 conclue en février 2017 avec la Banque Triodos ;
- refinancement anticipé en février 2017 de deux lignes de crédit fournies par ING échéant en avril 2017 (30 millions €) et en novembre 2017 (25 millions €), pour un total de 55 millions €, échéant désormais en 2024 ;
- refinancement anticipé en février 2017 d'une ligne de crédit fournie par BNP Paribas Fortis échéant en août 2017 pour un montant de 30 millions €, échéant désormais en 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Compte tenu de ces éléments, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2017/2018 :	37	30
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	68
- 2020/2021 :	91	91
- 2021/2022 :	167	100
- 2022/2023 :	160	33
- 2023/2024 :	156	106
- > 2024/2025 :	<u>78</u>	<u>78</u>
Total	898	615
Durée résiduelle moyenne (années)	4,5	4,2

Ce sont ainsi pas moins de 195 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2016/2017.

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses banques.

2.1.7. Autres événements

- Cessions

Le programme des cessions des appartements de résidence-services à Tirlemont (49 appartements) a été achevé au cours du 1^{er} semestre de l'exercice sous revue.

L'immeuble de bureaux de la rue Royale à Bruxelles (présenté dans le secteur « hôtels et autres ») a été cédé le 27 mars 2017 pour un montant d'environ 2 millions €.

L'immeuble à appartements situé avenue de Tervueren 13A à Bruxelles (présenté dans le secteur « immeubles à appartements ») a été cédé le 29 juin 2017 pour un montant d'environ 8 millions €.

Le solde des appartements de résidence-services à céder sur le site Residentie Poortvelden (situé à Aarschot) s'élève à environ 4 millions €. Dès lors, les actifs détenus en vue de la vente s'élèvent à environ 4 millions € au 30 juin 2017.

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 8 septembre 2016, Aedifica a obtenu pour la deuxième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2014/2015), rejoignant ainsi le peloton de tête des 117 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Dividende optionnel 2015/2016

Le 28 octobre 2016, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2015/2016 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 65,919 € par l'apport de 43 coupons n°15 de 1,533 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté pour environ 37 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 8 millions €¹.

- Augmentation de capital de 219 millions €

Le 15 mars 2017, Aedifica a lancé une augmentation de capital en espèces avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut de 219,3 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux afin de poursuivre sa stratégie de croissance tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %. La SIR a ainsi émis le 28 mars 2017 3.595.164 nouvelles actions à un prix de souscription de 61,00 € par action, soit 219.305.004,00 € (prime d'émission comprise). Ces nouvelles actions ont immédiatement été admises à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 28 mars 2017.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2017

- Acquisition d'une résidence de soins à construire à Ede (Province de Gueldre, Pays-Bas)

Le 10 juillet 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize De Compagnie est située à proximité du centre d'Ede (114.000 habitants, Province de Gueldre) sur le site d'une ancienne caserne qui fera l'objet d'une réaffectation et d'une transformation complète. Une partie du site sera transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins sera en principe achevée durant le second semestre de 2018 et pourra accueillir 42 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété des bâtiments et du terrain sur lesquels ils sont érigés. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 6 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de rénovation. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 9 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn, un acteur privé néerlandais dans le monde des soins aux seniors. Compartijn est une filiale d'Incluzio BV, elle-même détenue par le groupe Facilicom Services Group. 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 initial s'élève à environ 6,5 %.

¹ Voir communiqué de presse du 2 décembre 2016.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Accord de coopération pour la construction et l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas

Le 19 juillet 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération entre Aedifica, Stichting Rendant et HEVO, pour la réalisation de nouvelles constructions sur deux sites de Stichting Rendant, qui remplaceront les immeubles actuels devenus obsolètes. Les sites sont situés dans les villes de Leeuwarden (96.000 habitants, Province de Frise) et de Heerenveen (50.000 habitants, Province de Frise). Ils comprendront chacun environ 130 unités de logement destinés à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. L'achèvement des travaux est prévu au second semestre de 2019. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, fera l'acquisition de la pleine propriété des deux sites, en principe durant le second semestre de 2017 (après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires). Ensuite, les immeubles seront démolis et remplacés par de nouvelles constructions. Elles seront réalisées et livrées clé en main par HEVO BV. Le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites seront exploités par Stichting Rendant, une association caritative néerlandaise active dans le monde des soins aux seniors. Les contrats de location qui seront conclus pour ces sites prendront la forme de contrats à long terme triple net non résiliables de 25 ans. Les rendements locatifs initiaux s'élèveront à environ 5,5 %.

- Acquisition d'une maison de repos à Halberstadt (Land de Saxe-Anhalt, Allemagne)

Le 28 juillet 2017, Aedifica a acquis une maison de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 13 juin 2017. Le lecteur se réfère utilement à la section 2.1.2. ci-dessus pour le descriptif du site. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété du site. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

- Accord de coopération pour la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne

Le 17 août 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération avec Specht Gruppe pour la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne. Les maisons de repos (à construire) seront situées dans différents Länder du nord de l'Allemagne (Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Schleswig-Holstein, Mecklembourg-Poméranie-Occidentale et Brême), en ville ou en dehors. Les établissements d'habitation et de soins seront destinés au logement des seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim ») et comprendront exclusivement des chambres individuelles, à quelques exceptions près. A côté des chambres standards, des chambres plus grandes (des suites) seront également prévues, orientées vers le segment haut de gamme du marché. Les immeubles abriteront aussi d'autres fonctions, comme des centres de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie. Un seul immeuble comprendra également quelques appartements pour des seniors autonomes (pourvus d'un service de soins sur demande). Après la réalisation de l'ensemble des immeubles, ce portefeuille aura une capacité totale d'environ 1.500 unités. Les immeubles seront généralement situés sur des campus de soins, où seront également construits des immeubles à appartements destinés à des seniors autonomes (bénéficiant de services ou de soins sur demande). Ces appartements seront réalisés, sous réserve d'une seule exception, dans des immeubles distincts, qui ne seront pas acquis par Aedifica. Aedifica fera l'acquisition des terrains via la prise de contrôle de sociétés de Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires), au cours des prochains mois et au plus tard, selon les estimations actuelles, à la fin du deuxième trimestre de 2018. Après chaque prise de contrôle, la construction des immeubles débutera. A cette fin, un accord sera conclu avec Residenz Baugesellschaft, une filiale de Specht Gruppe, qui réalisera les nouveaux



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

immeubles pour un budget fixe et qui assurera la bonne fin des chantiers dans les délais convenus. En supposant que tous les permis d'urbanisme soient obtenus, le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 200 millions €. L'achèvement des premiers immeubles est prévu pour fin 2018/début 2019. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Tous les sites seront loués par Residenz Management GmbH, une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants expérimentés. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent à environ 5,5 %.

- Achèvement de la rénovation d'un immeuble de résidence-services à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

La phase II des travaux du site de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique), notamment la rénovation de l'immeuble de résidence-services, a été achevée le 18 août 2017 (investissement d'environ 2 millions €). Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia.

- Mise en exploitation d'une résidence de soins à Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas)

La construction neuve de la résidence de soins Molenenk à Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas) a été achevée le 21 août 2017 (investissement d'environ 11 millions €). Le site est exploité par une entité du groupe Domus Magnus. L'immeuble a été réalisé par Panta Rhei HealthCare BV.

- Acquisition d'une résidence de soins à Zeist (Province d'Utrecht, Pays-Bas)

Le 24 août 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Huize Hoog Kerckebosch est située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Zeist (63.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km de la ville d'Utrecht. Il s'agit d'un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le site peut accueillir 32 résidents dans un cadre exceptionnel. L'immeuble a été achevé au début du mois de juillet 2017 et mis en exploitation dès le mois d'août. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Compartijn. 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 initial s'élève à environ 6,5 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2017

3.1. Patrimoine au 30 juin 2017

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2016 – 30 juin 2017), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté de 397 millions €, passant d'une juste valeur de 1.131 millions € à 1.528 millions € (soit 1.545 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 35 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.4 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+16,1 millions € ou +1,1 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +18,8 millions €, ou +1,5 % ;
- immeubles à appartements : +0,2 million €, ou +0,1 % ;
- hôtels et autres : -2,9 millions €, ou -4,1 %.

Au 30 juin 2017, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 192 biens, d'une surface bâtie totale de 798.000 m², constitués principalement de :

- 110 sites de logement des seniors d'une capacité de 10.349 résidents ;
- 862 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 82 % logement des seniors ;
- 14 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 77 % en Belgique, dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 21 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ;
- 9 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation² pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 95 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*) atteint 98,7 % au 30 juin 2017. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (98,1 % au 30 juin 2016).

² Le taux d'occupation se calcule comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 73,5 % sur l'exercice 2016/2017, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2015/2016 (78,6 %) et en légère hausse par rapport au dernier taux d'occupation publié (72,0 % au 31 mars 2017).

Le **taux d'occupation global**³ du portefeuille a atteint 99 % au 30 juin 2017.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2016. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

30 juin 2017						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	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	1.244.461	215.205	68.009	1.527.675	17.174	1.544.849
Loyers contractuels annuels	71.372	10.702 °	4.451	86.525	-	-
Rendement brut (%) °°	5,7%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

30 juin 2016						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	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	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Loyers contractuels annuels	49.299	11.779 °	4.533	65.611	-	-
Rendement brut (%) °°	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

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

°° Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, 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 aux Pays-Bas, généralement totalement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne, 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 »).

³ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.2. Résultats consolidés⁴

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30 juin 2017	30 juin 2016
Revenus locatifs	78.983	59.822
Charges relatives à la location	-48	-35
Résultat locatif net	78.935	59.787
Charges opérationnelles*	-13.158	-12.173
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.777	47.614
Marge d'exploitation* (%)	83%	80%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-16.538	-12.707
Impôts	-1.275	-581
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Dénominateur (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* par action (€/action)	3,15	2,43
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.119	-5.685
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10.357	10.775
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.459	731
Impôts différés	-1.541	120
Ecart d'arrondi	0	-1
Résultat net (part du groupe)	63.358	40.266
Dénominateur (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,16	2,85

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 32 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 79,0 millions €. Il est conforme aux prévisions (c.-à-d. aux prévisions annuelles pour l'exercice 2016/2017 présentées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de mars 2017).

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (19 millions €, soit +32,0 % à périmètre variable, ou -0,2 % à périmètre constant*) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +19,9 millions €, soit +45,2 % (ou +1,5 % à périmètre constant*) ;
- Immeubles à appartements: -0,8 million €, soit -6,8 % (ou -6,8 % à périmètre constant*) ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, soit +3,4 % (ou +4,3 % à périmètre constant*).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+45,2 % à périmètre variable et +1,5 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 81 % du chiffre d'affaires et près de 96 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

⁴ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les revenus locatifs des immeubles à appartements, et notamment des immeubles à appartements meublés, sont en recul, en raison de conditions de marché difficiles (contexte sécuritaire et modifications au niveau du cadre réglementaire à Bruxelles relatif aux courts séjours) et du programme de rénovation et de réaffectation en cours. Leur évolution par rapport à l'exercice précédent est conforme à celles observées au cours des trimestres précédents⁵.

Les revenus locatifs des hôtels et autres ont connu une croissance au cours de l'exercice sous revue. Comme déjà mentionné⁶, compte tenu du taux d'effort que ces revenus locatifs représentent dans certains cas, la Société ne s'attend pas à ce que cette croissance se poursuive.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 78,9 millions € (+32 % par rapport au 30 juin 2016).

Le **résultat immobilier** atteint 78,1 millions € (30 juin 2016 : 58,4 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 74,1 millions € (30 juin 2016 : 54,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 94 % (30 juin 2016 : 91%).

Après déduction des frais généraux de 8,5 millions € (30 juin 2016 : 6,7 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 38 % à 65,8 millions € (30 juin 2016 : 47,6 millions €), représentant une marge d'exploitation* de 83 % (30 juin 2016 : 80 %) et est supérieur aux prévisions.

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée ci-dessous :

30 juin 2017

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Résultat locatif net	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777

30 juin 2016

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Résultat locatif net	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614

^o Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la société.

⁵ Voir communiqué de presse du 16 mai 2017.

⁶ Voir communiqué de presse du 16 mai 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 15,4 millions € (30 juin 2016 : 11,9 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen* (2,3 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2015/2016 (2,9 %) et des prévisions (2,4 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 16,5 millions € (30 juin 2016 : 12,7 millions €), légèrement inférieure aux prévisions.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 1,3 million € ; 30 juin 2016 : charge de 0,6 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont conformes aux prévisions. Les impôts différés sont commentés plus bas.

L'**EPRA Earnings*** (indicateur de performance alternatif remplaçant le – et correspondant au – résultat hors variations de juste valeur publié précédemment, voir l'annexe 5.7.1.) a atteint 48,0 millions € (30 juin 2016 : 34,3 millions €), soit 3,15 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2016 : 2,43 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur aux prévisions.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2016 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2017) prise en résultat a été de +1,1 %, soit +16,1 millions € (30 juin 2016 : +1,5 % ou +16,9 millions €). Une variation de juste valeur de - 5,8 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -6,1 millions € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 10,4 millions € (contre +10,8 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (1,5 million € ; 0,7 million € au 30 juin 2016) sont aussi considérées ici.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme⁷ la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales détenues à moins de 100 % par le Groupe), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2017 représente un produit de 5,1 millions € (30 juin 2016 : charge de 5,7 millions €).

⁷ Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 20 ans.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Les **impôts différés** (charge de 1,5 million € au 30 juin 2017 ; produit de 0,1 million € au 30 juin 2016) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings*.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 63,4 millions € (30 juin 2016 : 40,3 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 4,16 € (30 juin 2016 : 2,85 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 42,1 millions € (30 juin 2016 : 32,2 millions €), en augmentation de 31 %. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,74 € par action (30 juin 2016 : 2,27 € par action).

3.3. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30 juin 2017	30 juin 2016
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.544.849	1.156.834
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	22.566	15.832
Autres actifs	2.707	496
Total des actifs	1.570.122	1.173.162
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	922.094	668.155
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-34.055	-47.407
Capitaux propres	888.039	620.749
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	639.077	498.796
Autres passifs	43.006	53.617
Total des capitaux propres et du passif	1.570.122	1.173.162
	<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>42,5%</i>
		<i>40,8%</i>

Au 30 juin 2017, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 98 % (30 juin 2016 : 99 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, à savoir de Crombrugge & Partners SA, Stadim SCRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhoff VOF) pour un montant de 1.545 millions € (30 juin 2016 : 1.157 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2017 : 1.528 millions € ; 30 juin 2016 : 1.131 millions €), en augmentation de 397 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 333 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), pour -10 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7 ci-dessus), pour 51 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4 ci-dessus) et pour 16 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les **projets de développement** (30 juin 2017 : 17 millions € ; 30 juin 2016 : 26 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.5 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en annexe 4 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 2 % du total du bilan (30 juin 2016 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012, de juin 2015 et de mars 2017. Il s'élève à 474 millions € au 30 juin 2017 (30 juin 2016 : 374 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2017 s'élève quant à elle à 287 millions € (30 juin 2016 : 156 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 922 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2016 : 668 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué, en décembre 2016) ;
- ou à 888 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2016 : 621 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué, en décembre 2016).

Au 30 juin 2017, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 639 millions € (30 juin 2016 : 499 millions €), dont 614 millions € (30 juin 2016 : 479 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 40,8 % au niveau consolidé (30 juin 2016 : 42,5 %) et 38,6 % au niveau statutaire (30 juin 2016 : 40,4 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 379 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.084 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 38 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 301 millions € à actif constant, 753 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 32 %.

Les **autres passifs** de 43 millions € (30 juin 2016 : 54 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2017 : 34 millions € ; 30 juin 2016 : 46 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.4. Actif net par action

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 couverture⁸ et après prise en compte du paiement du dividende 2015/2016 en décembre 2016⁹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 51,30 € au 30 juin 2017 contre 44,98 € par action au 30 juin 2016.

Actif net par action (en €)	30 juin 2017	30 juin 2016
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	51,30	44,98
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,89	-3,34
Actif net	49,40	41,64
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	17.975.820	14.192.032

Nombre d'actions	30 juin 2017	30 juin 2016
Nombre d'actions en circulation [°]	17.975.820	14.192.032
Nombre total d'actions	17.975.820	14.192.032
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°°}	17.975.820	14.172.176
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Nombre de droits au dividende ^{°°}	15.323.388	14.186.987

[°] Après déduction des actions propres.

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

^{°°°} 19.856 actions ont été admises à la cotation le 2 novembre 2016. 122.672 actions ont été admises à la cotation le 2 décembre 2016. 65.952 actions ont été admises à la cotation le 12 décembre 2016. 3.595.164 actions ont été admises à la cotation le 28 mars 2017.

3.5. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30 juin 2017	30 juin 2016
EPRA Earnings* (en €/action)	3,15	2,43
EPRA NAV* (en €/action)	51,47	45,14
EPRA NNNAV* (en €/action)	48,93	41,45
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (en %)	1%	2%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17%	20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17%	20%

⁸ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,89 € par action au 30 juin 2017 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 34 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

⁹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 43,74 € par action du 30 juin 2016 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en décembre 2016, et doit donc être corrigé de 2,10 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2017. Ce montant correspond au montant total du dividende (30 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2016 (14.192.032).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités du Groupe.

Dans le climat économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe lui permettent de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans un contexte de vieillissement de la population.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 898 millions € dont aucune n'arrivera à échéance avant juin 2018. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 40,8 % au 30 juin 2017 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60% résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 122 millions € d'engagements au 30 juin 2017 – auxquels il convient d'ajouter 257 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 10 juillet (9 millions €), le 19 juillet (40 millions €), le 17 août (200 millions €) et le 24 août (8 millions €) –, dont approximativement 105 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de l'ordre de trois ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2017/2018, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 91 millions € menant à un EPRA Earnings* de 57 millions €, ou 3,15 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,50 € par action, en croissance de 11 % par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2016/2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 7 à 19 de la note d'opération relative à l'augmentation de capital de mars 2017 restent pertinents pour l'exercice 2017/2018. Ils seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2016/2017 qui sera publié le 22 septembre 2017.

6. Corporate governance

6.1. Administrateurs sortants

Pour rappel (voir communiqué de presse du 30 septembre 2016), Monsieur Olivier Lippens a mis fin à son mandat d'administrateur et de président du conseil d'administration. Le conseil d'administration tient une nouvelle fois à le remercier pour sa contribution au développement d'Aedifica.

Madame Sophie Maes arrivera au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant (soit en tant que personne physique, soit en tant que représentant permanent de Bevalex SA puis de Insumat SA) et perdra, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, son statut d'administrateur indépendant le 27 octobre prochain. Le conseil d'administration tient à remercier sincèrement madame Sophie Maes pour son dévouement depuis 2009.

6.2. Nomination d'un nouveau président du conseil d'administration

Comme annoncé le 30 septembre 2016, le conseil d'administration a nommé Monsieur Serge Wibaut en tant que nouveau président. Monsieur Wibaut siège depuis 2015 au conseil d'administration en tant qu'administrateur indépendant et était président du comité d'audit depuis 2016. Il est aussi devenu membre du comité d'investissement.

Monsieur Wibaut a été remplacé par Madame Adeline Simont en tant que président du comité d'audit. Madame Simont siège depuis 2005 au conseil d'administration. Bien que Madame Simont ne soit pas administrateur indépendant, le conseil d'administration considère qu'elle remplit toutes les conditions nécessaires tant en termes de compétence que d'expérience pour assumer ce mandat de façon intérimaire.

6.3. Renouvellement de mandat

Les mandats de membre du conseil d'administration de Madame Adeline Simont et de Monsieur Eric Hohl arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017. Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de renouveler leur mandat.

En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat d'administrateurs non exécutifs courant jusqu'en octobre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.4. Nomination de deux nouveaux administrateurs

A l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre prochain, il sera proposé aux actionnaires d'approuver la nomination de deux nouveaux administrateurs, à savoir Madame Marleen Willekens, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif et Monsieur Luc Plasman, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif.

En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat courant jusqu'en octobre 2020.

7. Rapport du commissaire

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 1,5 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.

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

Sa capitalisation boursière était de 1,5 milliard € au 31 août 2017.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2017	2016
I. Revenus locatifs	78.983	59.822
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-48	-35
Résultat locatif net	78.935	59.787
IV. Récupération de charges immobilières	40	25
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.588	2.064
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.588	-2.064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-917	-1.454
Résultat immobilier	78.058	58.358
IX. Frais techniques	-1.247	-1.119
X. Frais commerciaux	-567	-584
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-165	-119
XII. Frais de gestion immobilière	-998	-1.037
XIII. Autres charges immobilières	-1.026	-1.252
Charges immobilières	-4.003	-4.111
Résultat d'exploitation des immeubles	74.055	54.247
XIV. Frais généraux de la société	-8.544	-6.694
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	266	61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.777	47.614
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.459	731
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10.357	10.775
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	77.593	59.120
XX. Revenus financiers	155	283
XXI. Charges d'intérêts nettes	-15.365	-11.904
XXII. Autres charges financières	-1.328	-1.087
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.119	-5.685
Résultat financier	-11.419	-18.393
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat avant impôt	66.174	40.727
XXV. Impôts des sociétés	-2.816	-461
XXVI. Exit tax	0	0
Impôt	-2.816	-461
Résultat net	63.358	40.266
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	63.358	40.266
Résultat de base par action (€)	4,16	2,85
Résultat dilué par action (€)	4,16	2,85



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2017	2016
I. Résultat net	63.358	40.266
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	7.276	-3.893
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	70.634	36.373
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	70.634	36.373

3. Bilan consolidé

ACTIF	2017	2016
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	221	119
C. Immeubles de placement	1.540.409	1.152.213
D. Autres immobilisations corporelles	1.611	1.624
E. Actifs financiers non courants	2.959	794
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	1.208	676
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Total actifs non courants	1.548.264	1.157.282
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.440	4.621
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	6.718	3.880
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.679	1.374
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.135	4.947
G. Comptes de régularisation	886	1.058
Total actifs courants	21.858	15.880
TOTAL DE L'ACTIF	1.570.122	1.173.162



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2017	2016
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	459.231	364.467
B. Primes d'émission	287.194	155.509
C. Réserves	78.256	60.507
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	131.253	115.366
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29.397	-25.015
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-16.418	-23.560
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-23.712	-18.256
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	230	110
m. Autres réserves	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	16.300	11.862
D. Résultat net de l'exercice	63.358	40.266
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	888.039	620.749
II. Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	888.039	620.749
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	579.438	447.721
C. Autres passifs financiers non courants	37.933	47.382
a. Instruments de couvertures autorisés	33.787	46.055
b. Autres	4.146	1.327
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	4.306	2.881
Total des passifs non courants	621.677	497.984
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	34.524	31.027
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	717	4.505
b. Autres	20.252	14.216
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	4.913	4.681
Total des passifs courants	60.406	54.429
TOTAL DU PASSIF	682.083	552.413
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.570.122	1.173.162



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projet ou rénovation (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30/06/2017	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Rénovation des résidences-services
Molenenk	Deventer (NL)	11	9	2	2017/2018	Construction d'une résidence de soins
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Rénovation
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	3	5	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Het Gouden Hart van Leersum	Leersum (NL)	4	0	3	2017/2018	Construction d'une résidence de soins
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	4	0	4	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Martha Flora Hilversum	Hilversum (NL)	7	1	5	2017/2018	Construction d'une résidence de soins
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal-Elberfeld (DE)	3	0	3	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
LTS Winschoten	Winschoten (NL)	11	1	9	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
De Stichel	Vilvorde (BE)	4	0	4	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	0	4	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	0	5	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles (BE)	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Seniorenheim am Dom	Halberstadt (DE)	9	0	9	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Ostende	Ostende (BE)	10	0	10	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	2	0	2	2017/2018	Acquisition d'un terrain
Ostende	Ostende (BE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	6	0	6	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Malines	Malines (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
TOTAL		122	17	105		
Variation de la juste valeur		-	-1	-		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			17			

Parmi tous ces projets, 98 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2017 (122 millions €) est supposé payé en espèces. A ceci il convient d'ajouter 257 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 10 juillet (9 millions €), le 19 juillet (40 millions €), le 17 août (200 millions €), et le 24 août (8 millions €) (voir section 2.2. ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. 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 le rapport financier annuel sont identifiés par une 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.

5.1. 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 €)	2017	2016
Immeubles de placement en exploitation	1.523.235	1.126.289
+ Projets de développement	17.174	25.924
Immeubles de placement	1.540.409	1.152.213
+ Actifs détenus en vue de la vente	4.440	4.621
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	1.544.849	1.156.834
- Projets de développement	-17.174	-25.924
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.527.675	1.130.910

5.2. 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 €)	2017	2016
Revenus locatifs	78.983	59.822
- Effet des variations de périmètre	-23.147	-3.866
= Revenus locatifs à périmètre constant*	55.836	55.956



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5.3. Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Les charges opérationnelles* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV. à XV. du compte de résultats. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

La marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

30 juin 2017

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Résultat locatif net (b)	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
Résultat immobilier (c)	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
Marge opérationnelle* (d)/(b)						94%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						13.158

30 juin 2016

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
Résultat locatif net (b)	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
Résultat immobilier (c)	43.877	10.514	4.086	0	-119	58.358
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	43.416	7.052	4.039	-141	-119	54.247
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614
Marge opérationnelle* (d)/(b)						91%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						80%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						12.173

^o Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la société.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5.4. Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Le résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats. 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 €)	2017	2016
XX. Revenus financiers	155	283
XXI. Charges d'intérêts nettes	-15.365	-11.904
XXII. Autres charges financières	-1.328	-1.087
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-16.538	-12.708

5.5. Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt effectif moyen* et le taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes (après ou avant activation des intérêts intercalaires) annualisées divisées par la dette financière moyenne pondérée. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2017	2016
XXI. Charges d'intérêts nettes	-15.365	-11.904
Intérêts intercalaires	322	372
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-15.365	-11.904
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-15.687	-12.276
Dette financière moyenne pondérée (c)	662.008	421.616
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	2,3%	2,8%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	2,3%	2,9%

5.6. 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 €)	2017	2016
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	888.039	620.749
- Effet de la distribution du dividende 2015/2016	0	-29.793
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	34.055	47.407
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	922.094	638.362



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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).

5.7. 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 :

5.7.1. EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Earnings*	30 juin 2017	30 juin 2016
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	63.358	40.266
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-10.357	-10.775
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.459	-731
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets de débouclages	-5.119	5.685
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	1.541	-120
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
Arrondi	0	1
EPRA Earnings* (part du groupe)	47.964	34.326
Nombre d'actions (dénominateur IAS 33)	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	3,15	2,43



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5.7.2. 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 juin 2017	30 juin 2016
<i>x 1.000 €</i>		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	888.039	590.956
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	49,40	41,64
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	888.039	590.956
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	34.055	47.407
(v.a) Impôts différés	3.098	2.205
(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)	925.192	640.568
Nombre d'actions	17.975.820	14.192.032
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	51,47	45,14

5.7.3. 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 juin 2017	30 juin 2016
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (part du groupe)	925.192	640.568
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-34.055	-47.407
(ii) Juste valeur de la dette	-8.523	-2.741
(iii) Impôts différés	-3.098	-2.205
EPRA NNAV* (part du groupe)	879.516	588.215
Nombre d'actions	17.975.820	14.192.032
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	48,93	41,45



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5.7.4. EPRA Cost Ratios*

L'EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* et l'EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Ils représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA. Ils se calculent de la manière suivante :

EPRA Cost ratios*	30 juin 2017	30 juin 2016
x 1.000 €		
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-13.206	-12.208
<i>Charges relatives à la location</i>	-48	-35
<i>Récupération de charges immobilières</i>	40	25
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-917	-1.454
<i>Frais techniques</i>	-1.247	-1.119
<i>Frais commerciaux</i>	-567	-584
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-165	-119
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-998	-1.037
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.026	-1.252
<i>Frais généraux de la société</i>	-8.544	-6.694
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	266	61
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-13.206	-12.208
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	165	119
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-13.041	-12.089
Revenu locatif brut (C)	78.983	59.822
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17%	20%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17%	20%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	78	28

Aedifica active les frais d'architectes internes.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Situation actuelle du portefeuille

À la suite des transactions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2017, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* s'élève approximativement à 1.560 millions € (soit 1.568 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*)¹⁰.

Au 5 septembre 2017, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 196 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 811.000 m², constitués principalement de :

- 114 sites de logement des seniors d'une capacité de 10.495 résidents ;
- 862 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) :

- 82 % logement des seniors ;
- 14 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) :

- 75 % en Belgique dont :
 - 45 % en Flandre ;
 - 20 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ;
- 11 % aux Pays-Bas.

¹⁰ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) au 30 juin 2017, de la valeur conventionnelle des biens mentionnés dans les communiqués des 10 juillet 2017 (Huize De Compagnie) et 24 août 2017 (Huize Hoog Kerckebosch, Molenenk et Villa Temporis), et de la valeur conventionnelle du site Am Dom (voir communiqué du 13 juin 2017), dont la levée des conditions a eu lieu en juillet 2017.