

Le 14 novembre 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 »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration **1^{er} trimestre 2017/2018**

- Revenus locatifs de 21,8 millions € au 30 septembre 2017, en hausse de 26% par rapport au 30 septembre 2016
- Patrimoine immobilier* de 1,6 milliard € au 30 septembre 2017
- 325 millions € d'investissements réalisés ou annoncés depuis le début de l'exercice
- 7 entrées en portefeuille et 2 mises en exploitation de projets dans le secteur du logement des seniors au cours du trimestre
- L'immobilier de santé représente désormais 82 % du portefeuille, soit 1.301 millions € répartis sur 118 sites dans trois pays :
 - 905 millions € en Belgique (73 sites)
 - 219 millions € en Allemagne (23 sites)
 - 177 millions € aux Pays-Bas (22 sites)
- Durée résiduelle moyenne des baux : 20 ans
- Taux d'endettement de 42,0 % au 30 septembre 2017
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* de 2 millions €, soit +0,1 %, prise en résultat depuis le début de l'exercice
- Aedifica a obtenu en septembre 2017 pour la troisième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2015/2016)

* 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 cette déclaration intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'annexe 3 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 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, passant de 76,37 € au 30 juin 2017 à 79,82 € le 29 septembre 2017.

Le trimestre sous revue a été marqué par l'annonce de deux accords de coopération importants, l'un concernant la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne et l'autre la construction de deux immeubles d'appartements pour seniors aux Pays-Bas, représentant ensemble un investissement total d'environ 240 millions €. Par ailleurs, le Groupe a réalisé une série de nouveaux investissements, exclusivement dans le secteur du logement des seniors, tant en Belgique (une maison de repos située en Flandre-Occidentale) qu'en Allemagne (une maison de repos située dans le Land de Saxe-Anhalt) et aux Pays-Bas (des résidences de soins dans les Provinces de Gueldre, d'Utrecht, de Hollande-Méridionale et de Limbourg). Ce sont ainsi une demi-douzaine de sites qui ont rejoint le patrimoine du Groupe. Le 1^{er} trimestre a également vu la mise en exploitation d'une résidence de soins neuve (dans la Province d'Overijssel aux Pays-Bas) et d'un immeuble de résidence-services après rénovation (dans la Province de Limbourg en Belgique).

Depuis le début de l'exercice 2017/2018, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a crû de 57 millions € (soit +4 %) pour s'établir à 1.584 millions € (contre 1.528 millions € au début de la période).

Après le 30 septembre 2017, Aedifica a encore annoncé l'acquisition d'un site aux Pays-Bas (dans la province d'Utrecht).

Les acquisitions réalisées ou annoncées par le Groupe depuis l'augmentation de capital de 219 millions € du 28 mars 2017 sont présentées sous forme de tableau à l'annexe I ; elles dépassent les 400 millions €.

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 26 % (soutenus par un taux d'occupation de 98,6 %, à l'exception des immeubles à appartements meublés qui présentent un taux d'occupation de 73,9 %), et qui atteignent 21,8 millions € au terme du 1^{er} trimestre (17,4 millions € un an plus tôt).

Au terme du 1^{er} trimestre, la société est en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que d'EPRA Earnings*) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2017/2018 présentées dans le rapport financier annuel 2016/2017 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 42,0 % au 30 septembre 2017 (contre 40,8 % au 30 juin 2017).

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas, la croissance future de la société 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 de la Société qui porte, dans le segment 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 septembre 2017 représente un budget cumulé de l'ordre de 350 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de quatre ans (voir annexe II). Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs.

Enfin, en guise de conclusion, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont actuellement à l'étude.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Événements importants

2.1. Investissements en Belgique

2.1.1. Acquisition d'une maison de repos à Ostende (Province de Flandre-Occidentale)

Le 8 septembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos en Belgique, en application d'un accord antérieurement conclu (voir rapport financier semestriel du 23 février 2016). La maison de repos De Duinpieper est située dans le quartier « Vuurtorenwijk » à Ostende (70.000 habitants, Province de Flandre-Occidentale). Il s'agit d'une réalisation de l'architecte belge renommé Lucien Kroll, construite en 1989. Le site sera transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, et fera l'objet d'une extension grâce à la construction d'une nouvelle aile. Après les travaux, dont l'achèvement est prévu à l'été 2019, la maison de repos pourra accueillir 115 résidents. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux. Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA ont acquis 100 % des actions de Dujofin SPRL, propriétaire du terrain et de l'immeuble. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 10 millions €. Un budget d'environ 2 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de transformation. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris les travaux, s'élèvera à terme à environ 12 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Fipromat SPRL, une entité du groupe Dorian, un acteur privé belge dans le monde des soins aux seniors. 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 5,5 %.

2.2. Investissements en Allemagne

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

Le 28 juillet 2017, Aedifica a acquis une maison de repos en Allemagne (comme annoncé dans le communiqué de presse du 13 juin 2017) à la suite de la levée de conditions suspensives. 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 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.2.2. 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 (pourvus d'un service de soins sur demande) pour des seniors autonomes. 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. 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 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 %.

2.2.3. Acquisition d'un site de logement des seniors à Dessau-Rosslau (Land de Saxe-Anhalt)

Le 11 septembre 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. Seniorenresidenz an den Kienfichten est situé à proximité du centre de Dessau-Rosslau (83.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt) et est entouré d'un grand parc privé. Le site comprend une villa, qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2009, et une toute nouvelle construction achevée au début de cette année. Le site a une capacité de 88 unités, dont 62 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim », situées dans l'immeuble neuf) et 26 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande (« betreutes Wohnen », situées dans la villa). L'accord pour l'acquisition de ce site par Aedifica SA est soumis à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées au cours de l'automne 2017. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle s'élève à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

dans le monde des soins aux seniors. 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 %.

2.3. Investissements aux Pays-Bas

2.3.1. Acquisition d'une résidence de soins à construire à Ede (Province de Gueldre)

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 sera 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'Inclusio 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 %.

2.3.2. 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 fin 2017 ou début 2018 (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 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Information réglementée**

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.3.3. Acquisition d'une résidence de soins à Zeist (Province d'Utrecht)

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 %.

2.3.4. Acquisition d'une résidence de soins à La Haye (Province de Hollande-Méridionale)

Le 12 septembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Martha Flora Den Haag est située dans un quartier résidentiel verdoyant de La Haye (526.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale), située à distance de marche de deux parcs et de la mer du Nord. En 2013, l'immeuble (datant de la première moitié du XX^{ème} siècle) a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, d'une capacité de 28 résidents. 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 8,5 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

2.3.5. Acquisition d'une résidence de soins à construire à Beegden (Province de Limbourg)

Le 12 septembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins à construire aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Ter Beegden est située à proximité de Roermond (Beegden, dans la commune de Maasgouw, 24.000 habitants, Province de Limbourg), sur le site d'une ancienne ferme qui fera l'objet d'une réaffectation et d'une transformation complète 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 aura une capacité 19 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 0,5 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 4 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de construction. Le montant total d'investissement d'Aedifica, y compris les travaux, s'élèvera à terme à environ 5 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera 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 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.3.6. Acquisition d'une résidence de soins à construire à Rotterdam (Province de Hollande-Méridionale)

Le 26 septembre 2017, Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site Martha Flora Rotterdam pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €, en application d'un accord antérieurement conclu (voir communiqué de presse du 2 juin 2016). Une nouvelle résidence de soins d'une capacité de 29 unités sera construite sur le site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par HD Projectrealisatie. Le montant total de l'investissement d'Aedifica y compris la construction, s'élèvera à terme à environ 8 millions €. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prendra 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 %.

2.3.7. Acquisition d'une résidence de soins à construire à Bosch en Duin (Province d'Utrecht)

Le 8 novembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins à construire aux Pays-Bas. Martha Flora Bosch en Duin est située à Bosch en Duin, un quartier résidentiel verdoyant de la commune de Zeist (63.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km de la ville d'Utrecht. Il s'agira d'un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, qui sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2018 et qui aura une capacité de 27 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par GREEN Real Estate, en coopération avec Bogor Projectontwikkeling. Un budget d'environ 5 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de démolition et de construction. L'investissement total d'investissement d'Aedifica, y compris les travaux, s'élèvera à terme à environ 7 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

2.4. Mises en exploitation après travaux

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.5. Cessions

Les appartements résiduels de l'immeuble à appartements situé avenue de Broqueville 8 à Bruxelles (présenté dans le secteur « immeubles à appartements ») ont été cédés en deux transactions (l'une concernant un appartement le 19 septembre 2017, l'autre portant sur 5 appartements le 25 octobre 2017) pour un montant total d'environ 1,3 million €.

Le solde des appartements de résidence-services à céder sur le site Residentie Poortvelden (situé à Aarschot) s'élève à environ 4 millions € et représente la totalité des actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2017.

2.6. Projets de développement en cours

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

- 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) ;
- Heydeveld (extension d'une maison de repos à Opwijk, Brabant flamand, Belgique) ;
- LTS Winschoten (construction d'une résidence de soins à Winschoten, Groningue, Pays-Bas) ;
- De Stichel (extension d'une maison de repos à Vilvorde, Brabant flamand, Belgique) ;
- Huize Ter Beegden (construction d'une résidence de soins à Beegden, Limbourg, Pays-Bas) ;
- Huize De Compagnie (construction d'une résidence de soins à Ede, Gueldre, Pays-Bas) ;
- Martha Flora Rotterdam (construction d'une résidence de soins à Rotterdam, Hollande-Méridionale, Pays-Bas) ;
- 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).

2.7. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2017/2018 :

- refinancement anticipé en novembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par BNP Paribas Fortis échéant en juin 2018 (32 millions €) remplacée par deux lignes de crédit échéant respectivement en 2025 (17 millions €) et en 2026 (15 millions €) ;
- refinancement anticipé et extension en novembre 2017 d'une ligne de crédit (12,2 millions €) fournie par KBC Bank NV, Niederlassung Deutschland, échéant en juillet 2018 remplacée par deux lignes de crédit (12,5 millions € chacune) échéant en 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 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 :	5	5
- 2018/2019 :	118	98
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	167	105
- 2022/2023 :	160	62
- 2023/2024 :	156	106
- > 2024/2025 :	<u>134</u>	<u>110</u>
Total	910	656
Durée résiduelle moyenne (années)	4,6	4,3

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

2.8. Autres événements

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 7 septembre 2017, Aedifica a obtenu pour la troisième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2015/2016), se maintenant ainsi dans le peloton de tête des 104 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

- Le CEO d'Aedifica est nommé pour le « Trends Manager de l'Année 2017 »

Stefaan Gielens, le CEO d'Aedifica, est l'un des dix finalistes du prix « Trends Manager de l'Année 2017 » (« Trends Manager van het Jaar 2017 »). Il s'agit d'une reconnaissance de la croissance internationale d'Aedifica sur l'année écoulée et de sa stratégie à long terme en tant qu'investisseur « pure player » dans l'immobilier de santé. Depuis 1985, le « Trends Manager de l'Année » est élu annuellement par les lecteurs du magazine Trends, les spectateurs de Kanaal Z et un jury des professionnels. Le lauréat sera annoncé le 9 janvier 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2017/2018

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) s'inscrit en hausse et s'élève à 21,8 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours, soit +26 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. Il est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2017/2018 présentées dans le rapport financier annuel 2016/2017), grâce au timing des acquisitions par rapport à ce qui avait été budgété, mais aussi grâce à la bonne performance enregistrée à périmètre constant*.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2017	30 septembre 2016	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Logement des seniors	18.177	13.579	+1,3%	+33,9%
Immeubles à appartements	2.485	2.746	+1,4%	-9,5%
Hôtels et autres	1.235	1.075	-0,7%	+14,9%
Intersectoriel	-49	-49		
Total	21.848	17.351	+1,2%	+25,9%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+33,9 % à périmètre variable et +1,3 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère 83 % du chiffre d'affaires.

L'évolution des revenus locatifs des immeubles à appartements est négative, à la suite de la cession d'un immeuble (Tervueren 13 en juin 2017) et du transfert (au 1^{er} juillet 2017) de l'immeuble Ring vers le secteur « hôtels et autres ». A périmètre constant*, les revenus locatifs des immeubles à appartements sont en croissance et légèrement supérieurs au budget.

Les revenus locatifs des hôtels et autres types d'immeubles s'analysent comme suit :

- les revenus locatifs des hôtels sont en très léger recul, conformément à ce qui avait été annoncé précédemment¹. Ils sont dès lors conformes au budget ;
- en ce qui concerne les autres types d'immeubles, les revenus locatifs sont en augmentation, compte tenu du transfert de l'immeuble Ring mentionné ci-dessus, et nonobstant la cession de l'immeuble Royale 35 en mars 2017.

¹ Voir communiqué annuel du 5 septembre 2017.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 30 septembre 2017

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté de 57 millions €, passant d'une juste valeur de 1.528 millions € à 1.584 millions € (soit 1.600 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 4 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.4 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+2,1 millions € ou +0,1 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

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

Au 30 septembre 2017, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 200 biens, d'une surface bâtie totale de 822.000 m², constitués principalement de :

- 118 sites de logement de seniors d'une capacité de 10.679 résidents ;
- 773 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 82 % logement des seniors ;
- 13 % immeubles à appartements ;
- 5 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 75 % en Belgique, dont :
 - 45 % en Flandre ;
 - 20 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ;
- 11 % 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 98,6 % au 30 septembre 2017. Il est comparable au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (98,7 % au 30 juin 2017).

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 14 novembre 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 73,9 % sur le trimestre, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2016/2017 (73,5 %) et au taux d'occupation réalisé sur le premier trimestre de l'exercice précédent (69,4 %).

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

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2017. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

³ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par secteur d'activité**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles).

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,7 %.

30 septembre 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	1.300.558	203.365	80.386	1.584.309	16.055	1.600.364
Loyers contractuels annuels	74.862	10.034 °	5.185	90.081	-	-
Rendement brut (%) °°	5,8%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

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 septembre 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	1.108.660	219.428	68.554	1.396.642	19.183	1.415.825
Loyers contractuels annuels	63.902	10.907 °	4.491	79.300	-	-
Rendement brut (%) °°	5,8%	4,9%	6,6%	5,7%	-	-

° 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 »).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 30 septembre 2017

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 couverture⁴, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 52,04 € au 30 septembre 2017 contre 51,30 € par action au 30 juin 2017.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2017	30 juin 2017
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	52,04	51,30
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,91	-1,89
Actif net	50,13	49,40
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	17.975.820	17.975.820

7. 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 910 millions € dont aucune n'arrivera à échéance au cours de l'exercice. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont totalement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 42,0 % au 30 septembre 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 350 millions € d'engagements au 30 septembre 2017, dont approximativement 333 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans - voir annexe II) et de réaliser de nouveaux investissements.

⁴ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,91 € par action au 30 septembre 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2016/2017, restent inchangées à 2,50 € brut par action, en augmentation de 11 % par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2016/2017.

8. Ranking Aedifica

Selon la « Weekly table value » (publiée le 10 novembre 2017 par la Banque Degroof Petercam), Aedifica est actuellement la 3^{ème} SIR en termes de capitalisation boursière.

9. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 11 du rapport financier annuel 2016/2017 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2017/2018.

10. Corporate governance

10.1. Nominations au comité de direction

Le 28 septembre 2017, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé que deux nouveaux membres rejoindront le comité de direction de la Société, afin de soutenir la croissance internationale d'Aedifica. Il s'agit de Monsieur Charles-Antoine van Aelst, en tant que Chief Investment Officer (CIO), et Monsieur Sven Bogaerts, en tant que Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO).

Depuis le 1^{er} octobre 2017, le comité de direction d'Aedifica est composé de six membres :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO) et administrateur exécutif
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO) et administrateur exécutif
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire-général
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief M&A Officer (CM&AO)

10.2. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2020), le mandat de Madame Adeline Simont, en qualité d'administrateur non-exécutif ainsi que le mandat de Monsieur Eric Hohl, en qualité d'administrateur non-exécutif.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

10.3. Nomination de deux nouveaux administrateurs

L'assemblée générale ordinaire a approuvé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2020), 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. Le conseil d'administration se réjouit de ces nominations.

10.4. Administrateur sortant

Le conseil d'administration tient à renouveler ici ses remerciements chaleureux à Madame Sophie Maes, administrateur sortant, pour son dévouement et sa contribution au succès d'Aedifica.

10.5. Comités

Depuis le 27 octobre 2017, la fonction de Président du comité d'audit est exercée par Madame Marleen Willekens, tandis que la fonction de Président du comité de nomination et de rémunération est exercée par Madame Elisabeth May-Roberti. Monsieur Luc Plasman a quant à lui rejoint le comité d'investissement et le comité de nomination et de rémunération.

La composition des comités se présente donc depuis le 27 octobre 2017 de la manière suivante :

- a) Comité d'audit :
 - Madame Marleen Willekens
Président du comité
Administrateur indépendant
 - Madame Katrien Kesteloot
Administrateur indépendant
 - Monsieur Serge Wibaut
Président du conseil d'administration
Administrateur indépendant

- b) Comité de nomination et de rémunération :
 - Madame Elisabeth May-Roberti
Président du comité
Administrateur indépendant
 - Monsieur Jean Franken
Administrateur indépendant
 - Monsieur Luc Plasman
Administrateur indépendant



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- c) Comité d'investissement :
- Monsieur Jean Franken
Président du comité
Administrateur indépendant
 - Monsieur Serge Wibaut
Président du conseil d'administration
Administrateur indépendant
 - Monsieur Luc Plasman
Administrateur indépendant
 - Monsieur Stefaan Gielens
CEO
 - Monsieur Jean Kotarakos
CFO

10.6. Renouvellement du mandat du commissaire

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017, l'assemblée a décidé de renouveler, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2020), le mandat d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, en qualité de commissaire de la société.

11. Calendrier financier⁵

Calendrier financier	
Résultats semestriels 31.12.2017	21/02/2018
Déclaration intermédiaire au 31.03.2018	16/05/2018
Communiqué annuel 30.06.2018	5/09/2018
Rapport financier annuel 2017/2018	Septembre 2018
Assemblée générale ordinaire 2018	26/10/2018

⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 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 1,6 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 octobre 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

Martina Carlsson
Control & Communication Manager
Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mars 2017⁶

(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
De Duinpieper ¹	Belgique	10	-	2	12
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Allemagne	-	6	-	6
Martha Flora Den Haag	Pays-Bas	9	-	-	9
Huize Ter Beegden	Pays-Bas	0	-	4	5
Martha Flora Rotterdam ¹	Pays-Bas	2	-	6	8
Martha Flora Bosch en Duin	Pays-Bas	2	-	5	7
Total au 14 novembre 2017		125	6	287	418

¹ Concrétisations d'accords conclus précédemment.

⁶ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Projets et rénovations en cours au 30 septembre 2017 (en millions €)

Projet ou rénovation (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30/09/2017	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Genderstate/Petruspark/Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	1	1	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	4	3	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Het Gouden Hart van Leersum ¹	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 ¹	Hilversum (NL)	7	3	4	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
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	1	3	2018/2019	Extension 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 ¹	Winschoten (NL)	11	2	9	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
De Stichel	Vilvorde (BE)	4	0	3	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
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	0	4	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize De Compagnie ¹	Ede (NL)	7	1	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	6	2019/2020	Construction d'une résidence de soins
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
De Duinpieper	Ostende (BE)	2	0	2	2020/2021	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
-	-	-	-	-	-	-
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						
An den Kienfichten	Dessau-Rosslau (DE)	7	0	7	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Malines	Malines (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Construction de deux sites de logement des seniors
Specht Gruppe (portefeuille)	Allemagne	200	0	200	2019/2020	Construction de dix-sept maisons de repos
TOTAL		350	17	333		
Variation de la juste valeur		-	-2	-		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			16			

¹ Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimé diffèrent de ceux mentionnés précédemment, notamment en section 2.3.

Parmi tous ces projets, 99 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 septembre 2017 (350 millions €) est supposé payé en espèces.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

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

3.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/06/2017
Immeubles de placement en exploitation	1.579.869	1.523.235
+ Projets de développement	16.055	17.174
Immeubles de placement	1.595.924	1.540.409
+ Actifs détenus en vue de la vente	4.440	4.440
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	1.600.364	1.544.849
- Projets de développement	-16.055	-17.174
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.584.309	1.527.675



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/09/2016
Revenus locatifs	21.848	17.351
- Effet des variations de périmètre	-5.684	-1.374
= Revenus locatifs à périmètre constant*	16.164	15.977

3.3. Capitaux propres et actif net par action

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

(x 1.000 €)	30/09/2017	30/06/2017
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	901.209	888.039
- Effet de la distribution du dividende 2016/2017	0	0
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	34.295	34.055
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	935.504	922.094

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

3.4.1. EPRA NAV*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 septembre 2017	30 juin 2017
x 1.000 €		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	901.209	888.039
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	50,13	49,40
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	901.209	888.039
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	34.295	34.055
(v.a) Impôts différés	3.109	3.098
(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)	938.613	925.192
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	52,22	51,47



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.4.2. EPRA NNAV*

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

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30 septembre 2017	30 juin 2017
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (part du groupe)	938.613	925.192
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-34.295	-34.055
(ii) Juste valeur de la dette	-8.523	-8.523
(iii) Impôts différés	-3.109	-3.098
EPRA NNAV* (part du groupe)	892.686	879.516
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	17.975.820	17.975.820
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	49,66	48,93