

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

## **AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

### **Communiqué annuel : Résultats annuels 2017/2018**

- Revenus locatifs de 91,7 millions € au 30 juin 2018, en hausse de 16 % par rapport au 30 juin 2017
- EPRA Earnings\* de 58,4 millions € au 30 juin 2018, en hausse de 22 % par rapport au 30 juin 2017
- EPRA Earnings\* par action de 3,25 € au 30 juin 2018, en hausse de 3 % par rapport au 30 juin 2017
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,50 € par action, en hausse de 11 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 82%
- Patrimoine immobilier\* de 1,7 milliard € au 30 juin 2018, en hausse de 13 % par rapport au 30 juin 2017
- Niveau record de 459 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, exclusivement dans le secteur de l'immobilier de santé
- L'immobilier de santé représente désormais 84 % du portefeuille, soit 1.431 millions € répartis sur 135 sites dans trois pays :
  - 925 millions € en Belgique (73 sites)
  - 283 millions € en Allemagne (30 sites)
  - 222 millions € aux Pays-Bas (32 sites)
- Taux d'occupation au 30 juin 2018 : 99,0 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 84,1 % pour les immeubles à appartements meublés
- Durée résiduelle moyenne des baux : 20 ans
- Taux d'endettement de 44,3 % au 30 juin 2018
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\* de 15 millions €, prise en résultat sur l'exercice
- Création d'Immo SA, une filiale à 100 % qui a obtenu le statut de SIRI et dans laquelle le portefeuille d'immeubles à appartements sera transféré

\* 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 annuel 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 5 ci-après.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 1. Résumé de l'activité de l'exercice 2017/2018

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, principalement articulée 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 76,37 € au 30 juin 2017 à 78,10 € au 30 juin 2018. Ce dernier cours représente une prime de 45 % par rapport à l'actif net par action hors variation de juste valeur des instruments de couverture\*, ou une prime de 51 % par rapport à l'actif net par action.

Deux faits majeurs ont marqué l'exercice 2017/2018 :

- L'expansion internationale du portefeuille du Groupe, focalisée sur l'immobilier de santé tant en Allemagne qu'aux Pays-Bas, s'est davantage renforcée. Aedifica a non seulement été en 2017 l'investisseur privé le plus actif dans l'immobilier de santé aux Pays-Bas selon une étude réalisée par CBRE (publiée le 31 janvier 2018), mais a aussi remporté en Allemagne en juin dernier le prix du « Investor des Jahres 2018 » lors du salon professionnel Alzheimer Expo à Berlin. Ces deux mentions reflètent parfaitement les multiples investissements qui ont très rapidement suivi l'augmentation de capital de 219 millions € clôturée avec succès en mars 2017. Les investissements réalisés durant l'exercice en cours en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique (25 sites au total) ont permis à Aedifica d'atteindre 135 sites d'immobilier de santé au 30 juin 2018 offrant ainsi une capacité d'accueil de plus de 11.000 résidents. Au 30 juin 2018, Aedifica disposait par ailleurs d'un niveau record à 459 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, et ce exclusivement en immobilier de santé.
- Aedifica a annoncé en mai dernier la conclusion d'un accord de principe avec un partenaire stratégique pour la cession à terme du contrôle de sa filiale Immo SA dans laquelle sera apportée d'ici peu la branche d'activité « immeubles à appartements ». Cette cession s'inscrit pleinement dans le développement stratégique d'Aedifica en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé et lui permettra de réinvestir au mieux le capital ainsi libéré afin de poursuivre sa croissance dans son activité principale.

En ce qui concerne l'évolution du parc immobilier d'Aedifica, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\* a crû au cours de l'exercice sous revue de 178 millions € (soit +12 %) pour s'établir à 1.705 millions € (contre 1.528 millions € au début de la période). Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2018 de projets de développement, représentant principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives, a augmenté de 336 millions € par rapport au 30 juin 2017, pour atteindre un niveau record de 459 millions €. Ces projets sont principalement situés aux Pays-Bas et en Allemagne. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement et des engagements de projets de développement encore à réaliser à un horizon de trois ans, le portefeuille total s'approchera à court terme du cap de 2 milliards €.

Non contente d'investir et de croître, Aedifica gère également au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (en hausse de 16 %), une marge d'exploitation\* en hausse à 84 % et un résultat financier hors variations de juste valeur\* maîtrisé. L'EPRA Earnings\* a dès lors atteint 58,4 millions € (contre 48,0 millions € au 30 juin 2017), en croissance de 22 %, ou encore 3,25 € par action (contre 3,15 € au 30 juin 2017), en croissance de 3 %. Ce résultat (absolu et par action) est



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

supérieur au budget (tant en termes de revenus locatifs que d'EPRA Earnings\*). On remarquera avec satisfaction, qu'en l'espace d'un exercice, la dilution du EPRA Earnings\* par action, mathématiquement entraînée par l'augmentation de capital de mars 2017, a été plus que compensée par la performance de la Société.

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 44,3 % au 30 juin 2018 (contre 40,8 % au 30 juin 2017). La conclusion d'une ligne de crédit d'environ 120 millions € avec le Groupe BPCE en juin dernier illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses fournisseurs de crédit et témoigne des moyens qu'elle détient pour réaliser ses engagements.

Par ailleurs, parmi les indicateurs n'ayant pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts évaluateurs) a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») d'environ 15 millions € prise en résultat. Par contre, les variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers observées au cours de l'exercice ont entraîné une moins-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de 2 millions € sur les instruments de couverture.

Il résulte de ces divers éléments que le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 72 millions € (contre 63 millions € en 2016/2017).

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 2,50 € par action (soumis à un précompte mobilier réduit de 15 %), conforme aux prévisions, et en augmentation de 11 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent.

En tenant compte de l'endettement consolidé actuel et la réduction attendue de l'endettement consolidé qui sera induite par la cession d'une part des actions d'Immo SA (la filiale dans laquelle la branche d'activité « immeubles à appartements » sera transférée), la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et 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 2018/2019, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, étaient déjà en cours de négociation à la date de clôture de l'exercice 2017/2018, tant en Belgique qu'en Allemagne et aux Pays-Bas ; les acquisitions pour un montant de 23 millions € annoncées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 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. Comme mentionné plus haut, le pipeline de ces engagements arrêté au 30 juin 2018 représente un budget cumulé de l'ordre de 459 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 et de s'ancrer fermement comme investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe.

Au vu de l'excellente performance d'Aedifica, le conseil d'administration table pour 2018/2019 sur un dividende en progression de 12 %, à 2,80 € brut par action (soumis à un précompte mobilier réduit à 15 %).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### **2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2018**

#### **2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2018**

##### **2.1.1. Investissements en Belgique**

- 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 Fipomat 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 %.

##### **2.1.2. Investissements en Allemagne**

- 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 et la jouissance 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 %.

- 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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

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. 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 souhaitant des soins sur demande (voir annonce de l'extension de l'accord de coopération du 5 juin 2018 ci-dessous). La transaction sera réalisée par l'acquisition par Aedifica des terrains via la prise de contrôle de sociétés du groupe Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme requis). La construction des immeubles débutera après chaque prise de contrôle. Un accord sera dès lors conclu avec Residenz Baugesellschaft (une entité de Specht Gruppe) qui réalisera la construction de ces nouveaux immeubles pour un budget fixe. 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 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. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

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

Le 11 septembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'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 novembre 2017. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. 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 l'année 2017. 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). La valeur conventionnelle s'élève à environ 6 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand 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 %.

- Acquisition de trois sites de logement des seniors en Allemagne (Land de Brême et Land de Basse-Saxe)

Le 8 décembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition de trois sites de logement des seniors en Allemagne. Les sites Bremerhaven I (110 unités), Bremerhaven II (42 unités) et Cuxhaven (34 unités) bénéficient d'excellentes localisations dans le centre de Bremerhaven (110.000 habitants, Land de Brême) et de Cuxhaven (50.000 habitants, Land de Basse-Saxe). Construits respectivement en 2016, 2003 et 2010, ils comprennent des unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (« betreutes Wohnen », c.-à-d. des appartements pour seniors), des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflege-



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Wohngemeinschaft »), un centre de jour et une agence de soins à domicile. Le site Bremerhaven I comprend également un rez-de-chaussée commercial d'environ 900 m<sup>2</sup>. Aedifica Invest SA a acquis le contrôle d'une société allemande, propriétaire des immeubles. La valeur conventionnelle totale des sites s'élève à environ 27,5 millions €. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Le site Bremerhaven I bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée qui couvre l'entretien de l'immeuble. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent à environ 5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites sont totalement loués et principalement exploités par Ambulanter Pflegedienst Weser, une entité de Specht Gruppe. Ambulanter Pflegedienst Weser est un acteur privé actif dans le monde des soins à domicile et ambulatoires pour seniors. Le rez-de-chaussée commercial à Bremerhaven I est quant à lui sous-loué par l'exploitant à l'enseigne Rossmann (une chaîne de drogueries comptant environ 3.600 magasins).

- Acquisition d'un site de logement des seniors à Zschopau (Land de Saxe)

Le 15 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'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 17 avril 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Le site advita Haus Zur Alten Berufsschule bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Zschopau (10.000 habitants, Land de Saxe), situé à environ 15 km de Chemnitz. Il s'agit d'une ancienne école (un monument protégé) qui a été complètement rénovée et transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2016. Le site comprend 67 unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (des appartements pour seniors), 24 unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflege-Wohngemeinschaften »), 36 unités centre de jour et une agence de soins à domicile. La valeur conventionnelle s'élève à environ 9 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est loué par Zusammen Zuhause GmbH, et est exploité en collaboration avec advita Pflegedienst GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. advita est avant tout une organisation de soins à domicile, qui propose également un logement aux seniors nécessitant des services de soins. Les sites appartenant à advita se composent principalement de logements pour seniors autonomes en combinaison avec d'autres services et types de logements (des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente, des centres de jour et des agences de soins à domicile). Le site est donné en location sur base d'un contrat à long terme non résiliable de 30 ans et bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5 %.

- Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Wald-Michelbach (Land de Hesse)

Le 3 mai 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un établissement d'habitation et de soins destinés aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 31 mai 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Pfl egeteam Odenwald est situé dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Wald-Michelbach (11.000 habitants, Land de Hesse), à environ 70 km de Frankfurt am Main. Il s'agit d'un ancien hôtel qui a été transformé en un établissement d'habitation et de soins en 1995, et qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012. L'immeuble a une capacité de 32 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves. La valeur conventionnelle s'élève à environ 3 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins. 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 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors à Neumünster (Land de Schleswig-Holstein)

Le 3 mai 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 1<sup>er</sup> juin 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Entouré d'un parc privé, le complexe d'appartements pour seniors Park Residenz bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre de Neumünster (78.000 habitants, Land de Schleswig-Holstein). Il s'agit d'une ancienne caserne (un monument protégé) complètement rénovée et transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2001. Le site, constitué de quatre immeubles, comprend 79 unités de logement (appartements) destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande, un centre de jour et une agence de soins à domicile. La valeur conventionnelle s'élève à environ 11 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Convivo, un acteur privé allemand qui dispose de plus de vingt ans d'expérience dans le monde des soins aux seniors. Le site est donné en location sur base d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5,5 %.

- Accord pour l'acquisition de quatre sites et la construction d'une maison de repos en Allemagne

Le 4 juin 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition de quatre sites en exploitation et la construction d'une nouvelle maison de repos en Allemagne. Les quatre sites en exploitation sont destinés aux seniors nécessitant une assistance permanente. Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation dont les derniers en 2018. Seniorencentrum Sonneberg bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Sonneberg (24.000 habitants, Land de Thuringe). La maison de repos a une capacité de 101 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Seniorencentrum Haus Cordula I et II sont situées à Rothenberg, une entité de Oberzent (10.000 habitants, Land de Hesse). Les maisons de repos ont respectivement une capacité de 75 et 39 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum est situé à Dornum (5.000 habitants, Land de Basse-Saxe), près de la mer du Nord. Le site a une capacité totale de 106 unités, dont 56 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 50 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. La maison de repos à construire Seniorencentrum Weimar sera située à proximité du centre de Weimar (65.000 habitants, Land de Thuringe). L'immeuble sera en principe achevé début 2020 et aura une capacité de 144 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'accord pour l'acquisition des quatre sites en exploitation par Aedifica SA était soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles qui ont été levées fin août 2018. Le prix d'acquisition a été payé et la propriété et la jouissance des immeubles ont été acquises automatiquement. La valeur conventionnelle de ces quatre sites s'élève à environ 23 millions €. L'accord pour l'acquisition de la maison de repos à construire est également soumis aux conditions suspensives habituelles qui devraient en principe être levées après l'achèvement des travaux de construction (estimé en 2020). Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble sera automatiquement acquise. La valeur conventionnelle s'élèvera à environ 16 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les cinq sites sont exploités par des entités du groupe Azurit, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. Les contrats de location conclus pour les quatre sites en exploitation prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 6,0 %. Le contrat de location conclu



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

pour la maison de repos à construire prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 6,0 %.

- Extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne

Le 5 juin 2018, Aedifica a annoncé l'extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe. Cette extension concerne la construction d'immeubles à appartements et maisons pour seniors sur 8 des 17 sites en Allemagne pour lesquels Aedifica a annoncé une coopération avec Specht Gruppe le 17 août 2017 (voir ci-dessus). Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors à construire seront situées au nord de l'Allemagne (Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Schleswig-Holstein), en ville ou en dehors. Les unités résidentielles seront destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande dans le segment moyen à haut de gamme du marché. Elles seront intégrées dans des campus qui abritent aussi d'autres fonctions, comme une maison de repos destinée aux seniors nécessitant une assistance permanente, un centre de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie (Aedifica sera propriétaire de tous les immeubles situés sur ces campus). Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors situés sur ces sites auront une capacité totale d'environ 220 unités. Après l'extension de l'accord de coopération, la capacité totale de l'ensemble du portefeuille qu'Aedifica développe avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 1.800 unités. La transaction sera réalisée par l'acquisition par Aedifica des terrains via la prise de contrôle de sociétés du groupe Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme requis). La construction des immeubles débutera après chaque prise de contrôle. Un accord sera dès lors conclu avec Residenz Baugesellschaft (une entité de Specht Gruppe) qui réalisera la construction de ces nouveaux immeubles pour un budget fixe. En supposant l'obtention de tous les permis d'urbanisme, l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 44 millions €. Après cette transaction, le montant total de l'investissement d'Aedifica dans l'ensemble du portefeuille des campus qu'elle développe avec Specht Gruppe s'élèvera à terme à environ 245 millions €. 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 professionnels. Ils 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. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts des appartements et maisons pour seniors s'élèveront à environ 5,0 %. Le rendement locatif brut de l'ensemble du portefeuille développé avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 5,5 %.

- Accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à Bitterfeld-Wolfen (Land de Saxe-Anhalt)

Le 26 juin 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. SARA Seniorenresidenz est situé dans un quartier résidentiel de Bitterfeld-Wolfen (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt). Le site comprend un immeuble qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2017, et un immeuble adjacent achevé en 2011. Le site a une capacité de 126 unités, dont 90 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim » et « Pflege-Wohngemeinschaften ») et 36 unités (appartements) destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande. Le site, qui sera acquis par Aedifica SA, offre également un potentiel d'extension. Vu certaines conditions spécifiques de cette transaction, le site sera ajouté au portefeuille lors du deuxième trimestre 2019. 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 10 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par SARA





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Betreuungsgesellschaft mbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors local. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 6,0 %.

### 2.1.3. Investissements aux Pays-Bas

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Ede (Province de Gueldre)

Le 10 juillet 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins 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 fin 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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

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

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 destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les immeubles seront en principe achevés durant le premier semestre de 2020. 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 2018/début 2019 (après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires). Les immeubles actuels 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. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- 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 depuis le mois d'août 2017. 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 %.

- 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<sup>ème</sup> 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 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Beegden (Province de Limbourg)

Le 12 septembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins 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 fin 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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Accord pour la construction d'une résidence de soins 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 pleine propriété d'un terrain (et des bâtiments qui y sont érigés) pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €, en application d'un accord antérieurement conclu (voir communiqué de presse du 2 juin 2016). La résidence de soins Martha Flora Rotterdam, qui aura une capacité de 29 unités, sera construite sur ce terrain. 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 prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Bosch en Duin (Province d'Utrecht)

Le 8 novembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. Martha Flora Bosch en Duin sera 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. Le montant total de l'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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Acquisition et rénovation d'une maison de repos à Maarssen (Province d'Utrecht)

Le 19 décembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition et la rénovation d'une maison de repos aux Pays-Bas. La maison de repos De Merenhoef est située dans un quartier résidentiel de Maarssen (13.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 8 km de la ville d'Utrecht. La maison de repos actuelle sera transformée 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'espaces d'accueil et de services (y compris, entre autres, un restaurant et un centre de jour). La maison de repos aura une capacité de 75 unités. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux, qui seront en principe achevés au cours du troisième trimestre 2019. En complément de la maison de repos, le site sera pourvu d'appartements pour seniors, d'un centre médical de proximité et de logements pour seniors autonomes, qui ne seront pas acquis par Aedifica. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété de l'immeuble. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La rénovation et la construction ont été développées et seront réalisées et livrées clé en main par Koolstof Vastgoed BV. Un budget d'environ 7 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 9 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La maison de repos est exploitée par la fondation Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, une association caritative



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

néerlandaise active dans le monde des soins aux seniors. En charge des activités de soins de santé et des services sociaux de l'Armée du Salut aux Pays-Bas, la fondation gère 256 établissements. Ses activités recouvrent l'hébergement d'urgence, les soins de santé et les soins aux seniors, les services de santé mentale, l'aide à la jeunesse, le traitement de la toxicomanie, la prévention et l'aide à la réinsertion sociale. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 15 ans (avec une option de prolongation au bénéfice du locataire). Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 7 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Roosendaal (Province du Brabant-Septentrional)

Le 9 janvier 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Roosdael sera située au centre de Roosendaal (77.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional) sur le site d'une ancienne école 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 au cours du premier trimestre 2019 et aura une capacité de 26 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain (et des bâtiments qui y sont érigés). La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 5 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Leusden (Province d'Utrecht)

Le 24 janvier 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire sera située dans un quartier résidentiel du centre de Leusden (30.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 25 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. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019 et aura une capacité de 21 unités. L'immeuble fait partie d'un projet résidentiel plus large. Outre la résidence de soins, le développeur réalisera également des appartements et des maisons sur le site, qui ne seront pas acquis par Aedifica. La pleine propriété du terrain a été acquise par Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Heilijgers Projectontwikkeling BV. Aedifica prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux de construction. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Stepping Stones Home & Care. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

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

Le 1<sup>er</sup> février 2018, Aedifica a réalisé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Martha Flora Hoorn (communément surnommée « Villa Wilgaerden ») est située dans un quartier résidentiel de Hoorn (73.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale), à environ 35 km d'Amsterdam. Le site comprend une villa chargée d'histoire (datant de la première moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle), qui a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2012, et une toute nouvelle construction achevée la même année. La résidence de soins a une capacité de 12 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. 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 1 million €. 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 7 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Nijverdal (Province d'Overijssel)

Le 16 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire September Nijverdal sera située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Nijverdal (28.500 habitants, Province d'Overijssel). Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé fin 2018/début 2019 et aura une capacité de 20 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 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Thuismakers Nijverdal BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Wonen bij September, un acteur privé néerlandais présent dans le monde des soins aux seniors. Orientés vers le segment moyen de gamme, les établissements de Wonen bij September offrent des services de soins privés dans des logements à échelle humaine. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Tilburg (Province du Brabant-Septentrional)

Le 27 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Groot Waardijn sera située dans un quartier résidentiel à proximité du centre de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé au cours du premier trimestre 2019 et aura une capacité de 26 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 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 5 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Accord pour la construction d'une résidence de soins à Eersel (Province du Brabant-Septentrional)

Le 16 mars 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. Entourée d'un parc privé, la résidence de soins à construire Huize Eresloo sera située à proximité du centre d'Eersel (19.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional), à environ 20 km de la ville d'Eindhoven. Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé au cours du deuxième trimestre 2019 et aura une capacité de 26 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 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 5 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 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. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Acquisition de deux sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas

Le 7 juin 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas par un apport en nature. Zorghuis Smakt est situé à Smakt, une entité de Venray (44.000 habitants, Province de Limbourg). En 2010, le site a été complètement rénové et transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins, avec une capacité de 32 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Zorgresidentie Mariëndaal est situé à Velp, une entité de Grave (12.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). En 2011, l'immeuble a été complètement rénové et transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins. Le site comprend 31 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (des appartements pour seniors), 44 unités destinées aux courts séjours (revalidation) et aux longs séjours (soins aux personnes souffrant de démence) des seniors nécessitant une assistance permanente, et un centre de jour. Les sites sont exploités par deux entités du groupe Blueprint Group, un acteur privé néerlandais dans le monde des soins aux seniors qui gère des sites sous cinq enseignes différentes. Zorghuis Smakt est exploité sous l'enseigne Zorghuis Nederland, fournissant du logement à échelle humaine dans le segment moyen de gamme du marché. Zorgresidentie Mariëndaal est exploité sous l'enseigne Samen Aangenaam Ouder Worden, qui propose des appartements à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les contrats de location conclus pour les deux sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables d'une durée résiduelle de 19 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 6,5 %. Aedifica Nederland BV (une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA) a acquis les deux sites d'immobilier de santé via un achat aux Pays-Bas avec paiement différé du prix. La créance, née à la suite de l'acquisition de ces sites (correspondant au prix d'acquisition), a fait l'objet d'un apport en nature dans Aedifica SA. La valeur conventionnelle (valeur d'apport de la créance) s'élève à environ 16 millions €. L'apport a été rémunéré par une émission de 225.009 nouvelles actions.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2.1.4. Mises en exploitation après travaux

- 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.

- Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas)

La construction de la nouvelle 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.

- Eindhoven/Heerlen (Provinces du Brabant-Septentrional et de Limbourg, Pays-Bas)

Les travaux de rénovation des sites de logement des seniors Genderstate et Petruspark à Eindhoven et Parc Imstenrade à Heerlen ont été achevés au cours du troisième trimestre 2017/2018. Les sites sont exploités par une entité du groupe Vitalis.

- Chênée (Province de Liège, Belgique)

Le 30 mars 2018, Aedifica a annoncé l'achèvement des travaux d'extension de la maison de repos Résidence l'Air du Temps à Chênée, une entité de Liège (198.000 habitants, Province de Liège, Belgique). Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui a porté la capacité totale du site à 137 unités (88 unités avant les travaux). Résidence l'Air du Temps, acquise en 2008, est située dans un cadre verdoyant à Chênée. Le site est donné en location à une entité de Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève à environ 14 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 7 millions € pour l'immeuble initial et le terrain, et d'environ 7 millions € pour les travaux).

- Sart-lez-Spa (Province de Liège, Belgique)

Le 30 mars 2018, Aedifica a annoncé l'achèvement des travaux d'extension de la maison de repos Résidence Les Cheveux d'Argent à Sart-lez-Spa (9.000 habitants, Province de Liège, Belgique). Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui a porté la capacité totale du site à 99 unités (80 unités avant les travaux). Résidence Les Cheveux d'Argent, acquise en 2012, est située dans un cadre verdoyant sur les hauteurs de Spa. Le site est donné en location à une entité de Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève à environ 7 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour l'immeuble initial et le terrain, et d'environ 3 millions € pour les travaux).

- Leersum (Province d'Utrecht, Pays-Bas)

Le 16 avril 2018, la résidence de soins Het Gouden Hart van Leersum à Leersum (8.000 habitants, Province d'Utrecht) a été réceptionnée. La résidence de soins est une ancienne mairie qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins d'une capacité de 26 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La construction (annoncée en mai 2017) a été réalisée par Legemaat van Elst BV, d'après un projet d'Arcom Partners. Le site est



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

exploité par une entité du groupe Het Gouden Hart. Financé par les lignes de crédit d'Aedifica, l'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 6 millions € (soit environ 2 millions € pour l'ancien immeuble et le terrain et environ 4 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans.

- Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)

Le 23 avril 2018, la résidence de soins Martha Flora Hilversum à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale) a été réceptionnée. La résidence de soins est un ancien immeuble de bureaux qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins d'une capacité de 31 résidents nécessitant une assistance permanente. La construction (annoncée en mars 2017) a été réalisée par Aalberts Bouw BV. Le site est exploité par le groupe Martha Flora. Financé par les lignes de crédit d'Aedifica, l'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 8 millions € (soit environ 2 millions € pour l'ancien immeuble et le terrain et environ 6 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans.

### 2.1.5. Projets de développement en cours

Au 30 juin 2018, les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Heydeveld (extension d'une maison de repos à Opwijk, Brabant flamand, Belgique) ;
- Huize Lieve Moenssens (extension et rénovation d'une maison de repos à Dilsen-Stokkem, Limbourg, Belgique) ;
- Martha Flora Bosch en Duin (construction d'une résidence de soins à Bosch en Duin, Utrecht, Pays-Bas) ;
- 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) ;
- September Nijverdal (construction d'une résidence de soins à Nijverdal, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Huize Roosdael (construction d'une résidence de soins à Roosendaal, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- De Stichel (extension d'une maison de repos à Vilvorde, Brabant flamand, Belgique) ;
- Plantijn phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Antwerpen, Belgique) ;
- LTS Winschoten (construction d'une résidence de soins à Winschoten, Groningue, Pays-Bas) ;
- Martha Flora Rotterdam (construction d'une résidence de soins à Rotterdam, Hollande-Méridionale, Pays-Bas) ;
- Vinkenbosch phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Huize Groot Waardijn (construction d'une résidence de soins à Tilburg, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Huize Eresloo (construction d'une résidence de soins à Eersel, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Bonn (rénovation d'une maison de repos à Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne) ;
- De Merenhoef (extension et rénovation d'une maison de repos à Maarssen, Utrecht, Pays-Bas) ;
- De Duinpieper (extension et rénovation d'une maison de repos à Ostende, Flandre-Occidentale, Belgique) ;
- 't Hoge phase III (extension d'une maison de repos à Courtrai, Flandre-Occidentale, Belgique) ;
- Leusden (construction d'une résidence de soins à Leusden, Utrecht, Pays-Bas) ;
- Residenz Zehlendorf (rénovation d'une maison de repos à Berlin, Land de Berlin, Allemagne) ;
- Résidence Aux Deux Parcs (extension d'une maison de repos à Bruxelles, Région de Bruxelles-Capitale, Belgique).





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2.1.6. 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 ;
- refinancement anticipé en décembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par Banque Degroof Petercam échéant en juillet 2018 (30 millions €) remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2023 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 10 millions € échéant en 2028 conclue en décembre 2017 avec la compagnie d'assurance Argenta Assuranties ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions € échéant en 2028 conclue en décembre 2017 avec la banque d'épargne Argenta Spaarbank ;
- refinancement anticipé en décembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts De France échéant en juillet 2018 (25 millions €) remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2025 ;
- refinancement anticipé en mai 2018 d'une ligne de crédit fournie par ING Belgium échéant en novembre 2018 (25 millions €), remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2025 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec ING Belgium ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec Belfius Banque ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec Banque Triodos ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 15 millions € échéant en 2023 conclue en mai 2018 avec BECM ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € échéant en 2023 conclue en mai 2018 avec BECM ;
- nouvelle ligne de crédit syndiquée de 118 millions € échéant en 2025 conclue en juin 2018 avec des banques et caisses d'épargne du Groupe BPCE.

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>
- 2018/2019 :	38	18
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	90	90
- 2021/2022 :	171	122
- 2022/2023 :	195	90
- 2023/2024 :	185	74
- > 2024/2025 :	<u>455</u>	<u>268</u>
<b>Total au 30 juin 2018</b>	<b>1.215</b>	<b>742</b>
<b>Durée résiduelle moyenne (années)</b>	<b>5,1</b>	<b>4,9</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Ce sont ainsi pas moins de 450 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2017/2018.

En outre, fin juin 2018, Aedifica a mis en place un programme de billets de trésorerie multi-terme pour un montant maximum de 150 millions € dont 100 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an et 50 millions € pour des durées supérieures à un an. Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées. Belfius Banque et BNP Paribas Fortis commercialisent ce programme.

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses fournisseurs de crédit. Par ailleurs, les nouvelles conventions conclues avec le groupe Argenta ont amorcé une diversification des sources de financement couplée à une extension de la durée résiduelle moyenne de la dette (ces conventions étant les premières conventions de crédit conclues pour une durée de 10 ans). Enfin, le récent ajout du programme de billets de trésorerie multi-terme va permettre une diversification supplémentaire des sources de financement à moindre coût.

### 2.1.7. Autres événements

#### - 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 terrain situé entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac à Bruxelles (présenté dans le secteur « hôtels ») a été cédé le 4 décembre 2017 pour un montant d'environ 1,0 million €.

L'immeuble Ring à Anvers (présenté dans le secteur « hôtels ») a été cédé le 27 juin 2018 pour un montant d'environ 12,8 millions €.

Les cessions d'appartements de résidence-services sur le site Residentie Poortvelden (situé à Aarschot) progressent : au 30 juin 2018, 2 des 24 appartements ont été cédés. Le solde des appartements de résidence-services à céder sur le site s'élève à environ 4,1 millions € et représente la totalité des actifs détenus en vue de la vente au 30 juin 2018.

#### - 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.

#### - Aedifica nomme un Chief Investment Officer et un Chief Mergers & Acquisitions Officer

Le 28 septembre 2017, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé la nomination de Monsieur Charles-Antoine van Aelst comme Chief Investment Officer et de Monsieur Sven Bogaerts comme Chief Mergers & Acquisitions Officer à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2017. Ils sont également membres du comité de direction et dirigeants effectifs d'Aedifica.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Aedifica acquiert Schloss Bensberg Management GmbH

Le 2 mars 2018, le Groupe a annoncé l'acquisition par Aedifica SA de 100 % des parts de Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM »). Pour rappel, Aedifica SA a acquis en 2015 le complexe d'appartements « Service-Residenz Schloss Bensberg » situé en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne). La plupart des appartements de ce complexe font depuis lors l'objet d'un bail entre Aedifica SA et SBM, qui les exploite en tant que résidences-services destinées aux personnes âgées (« independent living »). Aedifica a fait l'acquisition de la totalité des parts représentant le capital de SBM, pour un montant de l'ordre de 0,2 million €. Cette reprise n'aura pas d'impact net récurrent important sur les comptes consolidés d'Aedifica, étant donné que les frais opérationnels de SBM (notamment les frais de personnel) sont couverts par les revenus locatifs perçus des résidents.

- Aedifica ouvre une nouvelle filiale en Allemagne

Aedifica dispose depuis le 2 mars 2018 d'une nouvelle filiale allemande : Aedifica Project Management GmbH<sup>1</sup>. Elle conseillera et soutiendra Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne, notamment en assurant le project management des chantiers allemands, comme la construction des 17 sites ayant fait l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe<sup>2</sup>.

- Accord de principe avec un partenaire stratégique pour le secteur des immeubles à appartements

Aedifica prépare le transfert de sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA, sa nouvelle filiale qui a obtenu le statut de SIRI depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Le Groupe a mené des discussions avec un certain nombre de parties pour ouvrir le capital de cette filiale à un partenaire stratégique, via une vente (en une ou plusieurs phases) de maximum 75 % du capital (moins une action). Le 18 mai 2018, Aedifica a conclu un accord de principe avec un des candidats-partenaires pour la vente (en une ou plusieurs phases) de maximum 75 % des actions (moins une action) de la nouvelle filiale. La conclusion de cet accord était soumise à des conditions suspensives d'usage, dont une due diligence. Le 12 juillet 2018, les conventions définitives ont été signées avec le candidat-partenaire (voir section 2.2 ci-après). Dans le cadre de cet accord, la branche d'activité a été évaluée en tenant compte de la valeur comptable des actifs (en ce compris la juste valeur des immeubles) et d'une prime de portefeuille d'environ 7 %. Cette transaction s'inscrit pleinement dans le développement stratégique d'Aedifica en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé, et permet à Aedifica de recycler son capital afin de poursuivre sa croissance dans son activité principale.

- Aedifica nomme un nouveau Chief Financial Officer

Le 1<sup>er</sup> juin 2018, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé la nomination de Madame Ingrid Daerden comme Chief Financial Officer. Elle a rejoint l'équipe depuis le 1<sup>er</sup> septembre. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica. Pour rappel<sup>3</sup>, Mr. Jean Kotarakos a démissionné de son mandat d'administrateur au sein du groupe Aedifica le 28 mars 2018 et de sa fonction de CFO le 31 mai 2018.

<sup>1</sup> Etablie Mainzer Landstrasse 46 à D-60325 Frankfurt am Main, Allemagne.

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 17 août 2017.

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse du 29 mars 2018.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Aedifica remporte un prix pour ses investissements en Allemagne

Le 19 juin 2018, Aedifica a obtenu le prix du « Investor des Jahres 2018 » en Allemagne. Cette distinction a été décernée par un jury de onze personnes et le public lors du salon professionnel Altenheim Expo à Berlin, un événement dédié au secteur des soins aux seniors en Allemagne.

### 2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2018

- Première exécution de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne :  
construction de trois campus de soins

Le 11 juillet 2018, Aedifica a acquis les terrains de trois des dix-sept maisons de repos qui font l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe (voir la section 2.1.2 ci-dessus), via la prise de contrôle de la société Specht Gruppe Eins mbH (par Aedifica Invest SA). Aedifica a conclu un accord avec Residenz Baugesellschaft (une entité du Specht Gruppe) pour la construction de ces trois maisons de repos sur les terrains situés à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke. Les travaux de construction ont déjà débuté. Les immeubles seront en principe achevés au cours du deuxième semestre 2019. La valeur conventionnelle de ces trois terrains s'élève à environ 4 millions €. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Après l'achèvement des travaux, les sites seront loués par Residenz Management GmbH, également 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 bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

- Acquisition de 4 sites d'immobilier de santé à Bad Sachsa (Land de Basse-Saxe, Allemagne)

Le 12 juillet 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne. Les quatre sites d'immobilier de santé se situent dans des localisations centrales à Bad Sachsa (7.500 habitants, Land de Basse-Saxe). Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation et d'extension. Ils peuvent accueillir 221 résidents au total. Le premier site a une capacité de 70 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le deuxième site a une capacité de 64 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves ou souffrant de troubles psychiques. Le troisième et le quatrième sites ont respectivement une capacité de 74 et 13 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. L'accord pour l'acquisition des quatre sites par Aedifica SA est soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles qui devraient en principe être levées bientôt. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance des immeubles seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle s'élève à environ 19 millions €. Les sites seront exploités par une entité d'Argentum Holding GmbH. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Conventions signées pour le secteur des immeubles à appartements

Comme annoncé précédemment<sup>4</sup>, Aedifica prépare le transfert de sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans une nouvelle filiale, dénommée Immo SA. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, Immo est agréée par la FSMA comme société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI ») de droit belge. Aedifica estime que le transfert de la branche d'activité pourrait avoir lieu à la fin du troisième trimestre 2018. Le 12 juillet 2018, après l'exécution de la due diligence, Aedifica et le candidat-partenaire, qui est un investisseur international représenté par CODABEL, ont signé les conventions définitives sous conditions suspensives d'usage pour la vente en deux phases de maximum 75 % des actions (moins une action) d'Immo SA. La première phase portera sur le transfert de 50 % (moins un titre) des titres d'Immo SA. L'exécution de cette phase est attendue pour le quatrième trimestre 2018.

- Acquisition et transformation d'une résidence de soins à Berkel-Enschot (Province de Brabant-Septentrional, Pays-Bas)

Le 19 juillet 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition et la transformation d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à transformer Sorghuys Tilburg est située dans un quartier résidentiel verdoyant à Berkel-Enschot, une entité de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). La villa existante sera transformée et fera l'objet d'une extension en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente d'une capacité de 22 unités. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain et du bâtiment qui y est érigé. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Sorghuys Tilburg BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Blueprint Group en partenariat avec Boeijend Huys, sous l'enseigne Zorghuis Nederland. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

- Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne

Fin août 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 juin 2018. Le lecteur se référera utilement à la section 2.1.2 ci-dessus pour le descriptif des sites. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété des sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

---

<sup>4</sup> Voir section 2.1.7 ci-dessus.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### **3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2018**

#### **3.1. Patrimoine au 30 juin 2018**

Durant l'exercice (1<sup>er</sup> juillet 2017 – 30 juin 2018), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** a augmenté de 178 millions €, passant d'une juste valeur de 1.528 millions € à 1.705 millions € (soit 1.741 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\*). Cette croissance de 12 % 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 (+25,2 millions € ou +1,5 %). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immobilier de santé : +22,5 millions €, ou +1,6 % ;
- immeubles à appartements : +2,5 millions €, ou +1,2 % ;
- hôtels : +0,3 million €, ou +0,4 %.

Au 30 juin 2018, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\* sont composés de 214 biens, d'une surface bâtie totale de 875.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 135 sites d'immobilier de santé d'une capacité d'environ 11.400 résidents ;
- 768 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 84 % immobilier de santé ;
- 12 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels.

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

- 70 % en Belgique, dont :
  - 42 % en Flandre ;
  - 18 % à Bruxelles ;
  - 10 % en Wallonie ;
- 17 % en Allemagne ;
- 13 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation<sup>5</sup> pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 96 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente\*) atteint 99,0 % au 30 juin 2018. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (98,7 % au 30 juin 2017).

---

<sup>5</sup> 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 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 4 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 84,1 % sur l'exercice 2017/2018, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2016/2017 (73,5 %) et par rapport au dernier taux d'occupation publié (81,3 % au 31 mars 2018). Remarquons que le taux d'occupation des trois derniers mois a atteint 92,5 %, un niveau qui n'avait plus été constaté depuis 2008.

Le **taux d'occupation global**<sup>6</sup> du portefeuille a atteint 99 % au 30 juin 2018.

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 de longue durée du portefeuille d'Aedifica.

### 30 juin 2018

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

### 30 juin 2017

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
<b>Juste valeur</b>	1.244.461	215.205	68.009	<b>1.527.675</b>	17.174	<b>1.544.849</b>
<b>Loyers contractuels annuels</b>	71.372	10.702 °	4.451	<b>86.525</b>	-	-
<b>Rendement brut (%) °°</b>	5,7%	4,9%	6,5%	<b>5,7%</b>	-	-

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

°° 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 de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique et (bien souvent) aux Pays-Bas, généralement totalement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne (et aux Pays-Bas, dans certains cas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire, notamment l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (contrats « double net »).

<sup>6</sup> Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 3.2. Résultats consolidés<sup>7</sup>

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 2018	30 juin 2017
Revenus locatifs	91.677	78.983
Charges relatives à la location	-80	-48
Résultat locatif net	91.597	78.935
Charges opérationnelles*	-14.322	-13.158
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77.275	65.777
Marge d'exploitation* (%)	84%	83%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.319	-16.538
Impôts	-3.553	-1.275
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>58.403</b>	<b>47.964</b>
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
<b>EPRA Earnings* par action (€/action)</b>	<b>3,25</b>	<b>3,15</b>
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.157	5.119
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.018	10.357
Résultat sur vente d'immeubles de placement	789	1.459
Goodwill négatif/pertes de valeur sur goodwill	-344	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	146	-1.541
Ecart d'arrondi	0	0
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>71.855</b>	<b>63.358</b>
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
<b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>	<b>3,99</b>	<b>4,16</b>

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 16 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 91,7 millions €. Il est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions annuelles pour l'exercice 2017/2018 présentées dans le rapport financier annuel 2016/2017), notamment grâce au timing des acquisitions d'immobilier de santé par rapport à ce qui avait été budgété, et à la bonne performance des immeubles à appartements à périmètre constant\*.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (13 millions €, soit +16,1 % à périmètre variable, ou +2,4 % à périmètre constant\*) sont présentées ci-dessous :

- immobilier de santé : +12,5 millions €, soit +19,6 % (ou +1,6 % à périmètre constant\*) ;
- immeubles à appartements: -0,5 million €, soit -4,8 % (ou +6,9 % à périmètre constant\*) ;
- hôtels : +0,7 million €, soit +16,5 % (ou +0,6 % à périmètre constant\*).

L'évolution des revenus locatifs du secteur de l'immobilier de santé (+12,5 millions € ; +19,6 % à périmètre variable et +1,6 % à périmètre constant\*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 83 % du chiffre d'affaires.

<sup>7</sup> Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018. 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 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

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, ayant un effet de -0,3 million €) et du transfert (au 1<sup>er</sup> juillet 2017) de l'immeuble Ring vers le secteur des hôtels (ayant un effet de -0,6 million €). A périmètre constant\*, les revenus locatifs des immeubles à appartements sont cependant en croissance et supérieurs au budget.

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

- les revenus locatifs des hôtels sont conformes au budget ;
- en ce qui concerne les autres types d'immeubles, les revenus locatifs sont conformes au budget, compte tenu du transfert de l'immeuble Ring mentionné ci-dessus, et nonobstant la cession de l'immeuble Royale 35 en mars 2017, du terrain Résidence du Lac en décembre 2017 et de l'immeuble Ring en juin 2018.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 91,6 millions € (+16 % par rapport au 30 juin 2017).

Le **résultat immobilier** atteint 90,7 millions € (30 juin 2017 : 78,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 86,1 millions € (30 juin 2017 : 74,1 millions €), soit une marge opérationnelle\* de 94 % (30 juin 2017 : 94%).

Après déduction des frais généraux de 11,0 millions € (30 juin 2017 : 8,5 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation de 2,2 millions € (30 juin 2017 : -0,3 million €), le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 17 % à 77,3 millions € (30 juin 2017 : 65,8 millions €), représentant une marge d'exploitation\* de 84 % (30 juin 2017 : 83 %) et est supérieur au budget.

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 2018

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel <sup>o</sup>	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>						
Revenus locatifs	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Résultat locatif net	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>74.923</b>	<b>6.295</b>	<b>4.845</b>	<b>-8.788</b>	<b>0</b>	<b>77.275</b>

### 30 juin 2017

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel <sup>o</sup>	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>						
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
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>63.206</b>	<b>6.981</b>	<b>4.161</b>	<b>-8.571</b>	<b>0</b>	<b>65.777</b>

<sup>o</sup> Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la Société.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 14,3 millions € (30 juin 2017 : 15,4 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen\* (2,1 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2016/2017 (2,3 %) et est égal à celui du budget (2,1 %). 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 15,3 millions € (30 juin 2017 : 16,5 millions €), inférieure au budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 3,6 millions € ; 30 juin 2017 : charge de 1,3 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 supérieurs au budget, principalement parce qu'Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun pour sa filiale néerlandaise (Aedifica Nederland BV), nonobstant le fait qu'elle prétend à l'application du régime de transparence fiscale « Fiscale Beleggingsinstelling ». Les impôts différés sont commentés plus bas.

**L'EPRA Earnings\*** (voir annexe 5.7.1) a atteint 58,4 millions € (30 juin 2017 : 48,0 millions €), soit 3,25 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2017 : 3,15 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget, nonobstant l'effet dilutif temporaire de l'augmentation de capital du 28 mars 2017.

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), des autres résultats sur portefeuille, de l'exit tax 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 2017 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 juin 2018) prise en résultat a été de +1,5 %, soit +25,2 millions € (30 juin 2017 : +1,1 % ou +16,1 millions €). Une variation de juste valeur de -10,2 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre - 5,8 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 15,0 millions € (contre +10,4 millions € pour l'exercice précédent).
- Les **plus-values de cessions** (0,8 million € ; 1,5 million € au 30 juin 2017) sont aussi prises en considération 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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

convertissant sur le long terme<sup>8</sup> la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. La quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 95 % au 30 juin 2018. 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 2018 représente une charge de 2,2 millions € (30 juin 2017 : produit de 5,1 millions €).

- Les **impôts différés** (charge de 2,5 millions € au 30 juin 2018 contre une charge de 1,5 million € au 30 juin 2017) 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\*.
- L'**exit tax**<sup>9</sup> (produit de 2,7 millions € au 30 juin 2018 contre une charge de 0,5 million € au 30 juin 2017) représente la variation de l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date future probable de fusion. La variation positive de l'exit tax est causée par la diminution du taux d'imposition applicable de 16,995 % à 12,75 %.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 71,9 millions € (30 juin 2017 : 63,4 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 3,99 € (30 juin 2017 : 4,16 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 55,4 millions € (30 juin 2017 : 42,1 millions €), en augmentation de 32 %. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 3,05 € par action (30 juin 2017 : 2,74 € par action).

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> En 2017, l'exit tax était présentée sous la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Ce changement de présentation n'a pas d'impact sur le résultat net, ni sur l'EPRA Earnings\*.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 3.3. Bilan consolidé

<b>Bilan consolidé (x 1.000 €)</b>	<b>30 juin 2018</b>	<b>30 juin 2017</b>
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	1.544.849
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	24.418	22.566
Autres actifs	<u>1.692</u>	<u>2.707</u>
<b>Total des actifs</b>	<b>1.766.643</b>	<b>1.570.122</b>
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	977.086	922.094
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-35.439</u>	<u>-34.055</u>
Capitaux propres	941.647	888.039
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	781.449	639.077
Autres passifs	<u>43.547</u>	<u>43.006</u>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>1.766.643</b>	<b>1.570.122</b>
	<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>40,8%</i>
		<i>44,3%</i>

Au 30 juin 2018, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2017 : 98 %) 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 évaluateurs, à savoir Winssinger & Associés SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, IP Belgium SPRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhoff VOF) pour un montant de 1.741 millions € (30 juin 2017 : 1.545 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** (30 juin 2018 : 1.705 millions € ; 30 juin 2017 : 1.528 millions €), en augmentation de 178 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation\* s'explique principalement pour 127 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), pour -15 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7 ci-dessus), pour 36 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4 ci-dessus) et pour 25 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les **projets de développement** (30 juin 2018 : 35 millions € ; 30 juin 2017 : 17 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.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2017 : 2 %).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

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 480 millions € au 30 juin 2018 (30 juin 2017 : 474 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2018 s'élève quant à elle à 298 millions € (30 juin 2017 : 287 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire. 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 :

- 977 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture\* (30 juin 2017 : 922 millions €, comprenant encore le dividende de 34 millions € qui a entretemps été distribué, en novembre 2017) ;
- ou à 942 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2017 : 888 millions €, comprenant encore le dividende de 34 millions € qui a entretemps été distribué, en novembre 2017).

Au 30 juin 2018, 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 781 millions € (30 juin 2017 : 639 millions €), dont 740 millions € (30 juin 2017 : 614 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 44,3 % au niveau consolidé (30 juin 2017 : 40,8 %) et 42,5 % au niveau statuaire (30 juin 2017 : 38,6 %). 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 366 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.045 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 32 % 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 278 millions € à actif constant, 694 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 27 %.

Les **autres passifs** de 44 millions € (30 juin 2017 : 43 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2018 : 33 millions € ; 30 juin 2017 : 34 millions €).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 couverture<sup>10</sup> et après prise en compte du paiement du dividende 2016/2017 en novembre 2017<sup>11</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 53,68 € au 30 juin 2018 contre 49,38 € par action au 30 juin 2017.

Actif net par action (en €)	30 juin 2018	30 juin 2017
Actif net après déduction du dividende 2016/2017, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	53,68	49,38
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,95	-1,89
Actif net après répartition du dividende 2016/2017	51,74	47,48
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	<b>18.200.829</b>	<b>17.975.820</b>

Nombre d'actions	30 juin 2018	30 juin 2017
Nombre d'actions en circulation <sup>°</sup>	18.200.829	17.975.820
Nombre total d'actions	18.200.829	17.975.820
Nombre total d'actions cotées en bourse <sup>°°°</sup>	18.200.829	17.975.820
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nombre de droits au dividende <sup>°°</sup>	18.200.829	15.323.388

<sup>°</sup> Après déduction des actions propres.

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

<sup>°°°</sup> 225.009 actions ont été admises à la cotation le 7 juin 2018.

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

	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Earnings* (en €/action)	3,25	3,15
EPRA NAV* (en €/action)	54,02	49,55
EPRA NNAV* (en €/action)	51,36	47,01
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (en %)	1%	1%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16%	17%

<sup>10</sup> L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,95 € par action au 30 juin 2018 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 35 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

<sup>11</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 51,30 € par action du 30 juin 2017 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2017, et doit donc être corrigé de 1,92 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2018. Ce montant correspond au montant total du dividende (34 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2017 (17.975.820).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 l'immobilier de santé, 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 1.215 millions € dont à peine 38 millions € arriveront à échéance au cours de l'exercice 2018/2019. Les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 44,3 % au 30 juin 2018 (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 de construction, de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 459 millions € d'engagements au 30 juin 2018, dont approximativement 422 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de l'ordre de trois ans – auxquels il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €)) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2018/2019, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 104 millions € menant à un EPRA Earnings\* de 63 millions €, ou 3,45 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,80 € par action, en croissance de 12 % par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2017/2018.

### **5. 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 l'exercice 2018/2019. Ils seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2017/2018 qui sera publié le 21 septembre 2018.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 6. Corporate governance

#### 6.1. Administrateurs sortants

Le mandat de Madame Sophie Maes est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017. Etant arrivé au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant, Madame Maes n'était plus rééligible.

Jean Kotarakos, ancien Chief Financial Officer et administrateur, a mis fin à son mandat d'administrateur le 28 mars 2018 et à sa fonction de CFO le 31 mai 2018.

#### 6.2. Nominations au comité de direction

Au cours de l'exercice 2017/2018, le conseil d'administration a nommé trois nouveaux membres au comité de direction. Il s'agit de Monsieur Charles-Antoine van Aelst, en tant que Chief Investment Officer<sup>12</sup> (CIO), Monsieur Sven Bogaerts, en tant que Chief Mergers & Acquisitions Officer<sup>13</sup> (CM&AO), et Madame Ingrid Daerden, en tant que Chief Financial Officer<sup>14</sup> (CFO). Monsieur van Aelst et Monsieur Bogaerts sont en fonction depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, Madame Daerden fait partie de l'équipe d'Aedifica depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018. Les trois sont également dirigeants effectifs de la Société.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, le comité de direction d'Aedifica est donc composé comme suit :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO) et administrateur exécutif
Laurence Gacoïn	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire général
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)

#### 6.3. Renouvellement de mandats

Les mandats de membre du conseil d'administration de Monsieur Serge Wibaut, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Katrien Kesteloot et Madame Elisabeth May-Roberti arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2018. Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de renouveler leur mandat.

En cas de nomination par l'assemblée générale et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat d'administrateurs courant jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2021.

### 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.

<sup>12</sup> Voir communiqué de presse du 28 septembre 2017.

<sup>13</sup> Voir communiqué de presse du 28 septembre 2017.

<sup>14</sup> Voir communiqué de presse du 1<sup>er</sup> juin 2018.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 1,7 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.**

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

**Sa capitalisation boursière était de 1,5 milliard € au 31 août 2018.**

**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*

T +32 2 626 07 72  
stefaan.gielens@aedifica.eu  
www.aedifica.eu

**Ingrid Daerden**  
*Chief Financial Officer*

T +32 2 626 07 73  
ingrid.daerden@aedifica.eu  
www.aedifica.eu





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Annexes

#### 1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018	2017
I. Revenus locatifs	91.677	78.983
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-80	-48
<b>Résultat locatif net</b>	<b>91.597</b>	<b>78.935</b>
IV. Récupération de charges immobilières	84	40
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.469	2.588
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	-2.469	-2.588
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-985	-917
<b>Résultat immobilier</b>	<b>90.696</b>	<b>78.058</b>
IX. Frais techniques	-1.379	-1.247
X. Frais commerciaux	-552	-567
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-136	-165
XII. Frais de gestion immobilière	-1.273	-998
XIII. Autres charges immobilières	-1.281	-1.026
<b>Charges immobilières</b>	<b>-4.621</b>	<b>-4.003</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>86.075</b>	<b>74.055</b>
XIV. Frais généraux de la société	-10.963	-8.544
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	2.163	266
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>77.275</b>	<b>65.777</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	789	1.459
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement <sup>o</sup>	15.018	10.357
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-344	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>92.738</b>	<b>77.593</b>
XX. Revenus financiers	554	155
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.321	-15.365
XXII. Autres charges financières	-1.552	-1.328
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.157	5.119
<b>Résultat financier</b>	<b>-17.476</b>	<b>-11.419</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>75.262</b>	<b>66.174</b>
XXV. Impôts des sociétés	-6.066	-2.816
XXVI. Exit tax <sup>o</sup>	2.659	0
<b>Impôt</b>	<b>-3.407</b>	<b>-2.816</b>
<b>Résultat net</b>	<b>71.855</b>	<b>63.358</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Part du groupe</b>	<b>71.855</b>	<b>63.358</b>
Résultat de base par action (€)	3,99	4,16
Résultat dilué par action (€)	3,99	4,16

<sup>o</sup> En appliquant la même présentation de l'exit tax qu'en 2018 sur les chiffres de 2017 (présentation sur la ligne « XXVI. Exit tax » au lieu de la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement »), la ligne « XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement » aurait été de 10.883 k€ au lieu de 10.357 k€ et la ligne « XXVI. Exit tax » aurait été de -526 k€ au lieu de 0 k€. Ce changement de présentation n'a aucun impact sur le montant du résultat net ni sur l'EPRA Earnings\*.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2. Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018	2017
I. Résultat net	71.855	63.358
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	-871	7.276
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	831	0
<b>Résultat global</b>	<b>71.815</b>	<b>70.634</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	<b>71.815</b>	<b>70.634</b>

### 3. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b>	2018	2017
<b>Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	301	221
C. Immeubles de placement	1.736.463	1.540.409
D. Autres immobilisations corporelles	2.569	1.611
E. Actifs financiers non courants	1.888	2.959
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	0	1.208
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.743.077</b>	<b>1.548.264</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.070	4.440
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	7.518	6.718
E. Créances fiscales et autres actifs courants	446	1.679
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.589	8.135
G. Comptes de régularisation	943	886
<b>Total actifs courants</b>	<b>23.566</b>	<b>21.858</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.766.643</b>	<b>1.570.122</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		
A. Capital	465.126	459.231
B. Primes d'émission	297.569	287.194
C. Réserves	107.097	78.256
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	153.582	131.253
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-37.953	-29.397
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	-16.436	-16.418
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	-17.659	-23.712
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-1.311	230
m. Autres réserves	-1.957	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	28.831	16.300
D. Résultat net de l'exercice	71.855	63.358
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>941.647</b>	<b>888.039</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>941.647</b>	<b>888.039</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	716.927	579.438
C. Autres passifs financiers non courants	37.599	37.933
a. Instruments de couvertures autorisés	33.210	33.787
b. Autres	4.389	4.146
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	6.211	4.306
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>760.737</b>	<b>621.677</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	22.830	34.524
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	8.818	717
b. Autres	28.485	20.252
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	4.126	4.913
<b>Total des passifs courants</b>	<b>64.259</b>	<b>60.406</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>824.996</b>	<b>682.083</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.766.643</b>	<b>1.570.122</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30/06/2018	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
<b>I. Projets en cours</b>						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	3	0	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens <sup>1</sup>	Dilsen-Stokkem (BE)	4	3	1	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Martha Flora Bosch en Duin <sup>1</sup>	Bosch en Duin (NL)	5	3	2	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize Ter Beegden <sup>1</sup>	Beegden (NL)	4	2	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize de Compagnie <sup>1</sup>	Ede (NL)	7	4	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
September Nijverdal <sup>1</sup>	Nijverdal (NL)	3	1	1	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize Roosdael <sup>1</sup>	Roosendaal (NL)	5	3	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
De Stichel I & II	Vilvorde (BE)	4	2	1	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	3	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
LTS Winschoten <sup>1</sup>	Winschoten (NL)	11	6	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Martha Flora Rotterdam <sup>1</sup>	Rotterdam (NL)	6	1	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Huize Groot Waardijn <sup>1</sup>	Tilburg (NL)	5	1	4	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Eresloo <sup>1</sup>	Eersel (NL)	5	1	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
De Merenhoef	Maarssen (NL)	7	0	7	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
De Duinpieper	Ostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Kasteelhof	Dendermonde (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Leusden <sup>1</sup>	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Construction d'une résidence de soins
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	2	3	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Sorgvliet	Lintor (BE)	5	0	5	2019/2020	Extension d'une maison de repos
<b>II. Projets soumis à des conditions suspensives</b>						
-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Réserves foncières</b>						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
<b>IV. Acquisitions sous conditions suspensives</b>						
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	Sonneberg (DE)	9	0	9	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Azurit Seniorenresidenz Cordula I	Rothenberg (DE)	4	0	4	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Azurit Seniorenresidenz Cordula II	Rothenberg (DE)	2	0	2	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Dornum (DE)	7	0	7	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld-Wolfen (DE)	10	0	10	2018/2019	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
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Specht Gruppe (phase I)	Allemagne	79	0	79	2019/2020	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase II)	Allemagne	101	0	101	2020/2021	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase III)	Allemagne	65	0	65	2021/2022	Construction de campus de soins
<b>Total</b>		<b>459</b>	<b>37</b>	<b>422</b>		
Variation de la juste valeur		-	-3	-		
Arrondi		-	2	-		
<b>Montant au bilan</b>			<b>35</b>			

<sup>1</sup> 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 2.1.3.

Parmi tous ces projets, 100 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2018 (459 millions €) est supposé être payé en espèces. A ceci il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €) (voir section 2.2 ci-dessus).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 ce communiqué annuel 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.

#### 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 €)	2018	2017
Immeubles de placement en exploitation	1.701.280	1.523.235
+ Projets de développement	35.183	17.174
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1.736.463</b>	<b>1.540.409</b>
+ Actifs détenus en vue de la vente	4.070	4.440
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>1.740.533</b>	<b>1.544.849</b>
- Projets de développement	-35.183	-17.174
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>1.705.350</b>	<b>1.527.675</b>

#### 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 €)	2018	2017
Revenus locatifs	91.677	78.983
- Effet des variations de périmètre	-26.957	-15.763
<b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b>	<b>64.720</b>	<b>63.220</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 2018

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel <sup>o</sup>	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>						
Revenus locatifs (a)	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Résultat locatif net (b)	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
Résultat immobilier (c)	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>74.923</b>	<b>6.295</b>	<b>4.845</b>	<b>-8.788</b>	<b>0</b>	<b>77.275</b>
Marge opérationnelle* (d)/(b)						94%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						14.322

30 juin 2017

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel <sup>o</sup>	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>						
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
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>63.206</b>	<b>6.981</b>	<b>4.161</b>	<b>-8.571</b>	<b>0</b>	<b>65.777</b>
Marge opérationnelle* (d)/(b)						94%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						13.158

<sup>o</sup> Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la Société.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 €)	2018	2017
XX. Revenus financiers	554	155
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.321	-15.365
XXII. Autres charges financières	-1.552	-1.328
<b>Résultat financier hors variations de juste valeur*</b>	<b>-15.319</b>	<b>-16.538</b>

### 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 €)	2018	2017
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.321	-15.365
Intérêts intercalaires	482	322
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-14.125	-15.365
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-14.600	-15.687
Dette financière moyenne pondérée (c)	697.832	662.008
<b>Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,3%</b>
<b>Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,3%</b>

### 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 €)	2018	2017
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	941.647	888.039
- Effet de la distribution du dividende 2016/2017	0	-34.478
<b>Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2016/2017</b>	<b>941.647</b>	<b>853.561</b>
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	35.439	34.055
<b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b>	<b>977.086</b>	<b>887.616</b>





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 2018	30 juin 2017
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS</b>	<b>71.855</b>	<b>63.358</b>
<b>Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :</b>		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-15.018	-10.357
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-789	-1.459
(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	344	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets de débouclages	2.157	-5.119
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-146	1.541
(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	0
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>58.403</b>	<b>47.964</b>
Nombre d'actions (dénominateur IAS 33)	17.990.607	15.235.696
<b>EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)</b>	<b>3,25</b>	<b>3,15</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 2018	30 juin 2017
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>941.647</b>	<b>853.561</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>51,74</b>	<b>47,48</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>941.647</b>	<b>853.561</b>
À inclure:		
(i.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0
(ii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure:		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	35.439	34.055
(v.a) Impôts différés	6.211	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
<b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>	<b>983.297</b>	<b>890.714</b>
Nombre d'actions	18.200.829	17.975.820
<b>EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>54,02</b>	<b>49,55</b>

L'EPRA NAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2017 présentées ci-dessus ont été réduites de 34.478 k€ (ou 1,92 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2016/2017 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2018 (voir la note en bas de page 11, section 3.4 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2016/2017 distribué en novembre 2017 (voir annexe 5.6).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 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 2018	30 juin 2017
<i>x 1.000 €</i>		
<b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>	<b>983.297</b>	<b>890.714</b>
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-35.439	-34.055
(ii) Juste valeur de la dette	-6.866	-8.523
(iii) Impôts différés	-6.211	-3.098
<b>EPRA NNAV* (part du groupe)</b>	<b>934.781</b>	<b>845.038</b>
Nombre d'actions	18.200.829	17.975.820
<b>EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>51,36</b>	<b>47,01</b>

L'EPRA NNAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2017 présentées ci-dessus ont été réduites de 34.478 k€ (ou 1,92 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2016/2017 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2018 (voir la note en bas de page 11, section 3.4 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2016/2017 distribué en novembre 2017 (voir annexe 5.6).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 5 septembre 2018 – 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 2018	30 juin 2017
x 1.000 €		
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-14.402</b>	<b>-13.206</b>
<i>Charges relatives à la location</i>	-80	-48
<i>Récupération de charges immobilières</i>	84	40
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-985	-917
<i>Frais techniques</i>	-1.379	-1.247
<i>Frais commerciaux</i>	-552	-567
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-136	-165
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.273	-998
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.281	-1.026
<i>Frais généraux de la société</i>	-10.963	-8.544
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	2.163	266
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-14.402</b>	<b>-13.206</b>
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	136	165
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-14.266</b>	<b>-13.041</b>
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>91.677</b>	<b>78.983</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	85	78

Aedifica active certains frais de project management.