

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

## **AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

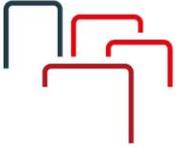
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

### **Communiqué annuel : Résultats annuels 2018/2019**

- L'EPRA Earnings\* atteint 72,1 millions € au 30 juin 2019 (+24 % par rapport au 30 juin 2018) et l'EPRA Earnings\* par action s'élève à 3,74 € (+15 % par rapport au 30 juin 2018)
- Confirmation du dividende proposé de 2,80 € brut par action (+12 %)
- Investisseur 100 % « pure play » en immobilier de santé européen grâce aux désinvestissements du portefeuille d'hôtels et de 75 % de la participation dans Immo SA (portefeuille d'appartements)
- Entrée sur le marché de l'immobilier de santé au Royaume-Uni
- Investissements en immobilier de santé réalisés et/ou annoncés pour environ 910 millions €
- Patrimoine immobilier\* de 2,3 milliards € au 30 juin 2019 (+33% par rapport au 30 juin 2018)
- 261 sites d'immobilier de santé avec plus de 19.000 unités, répartis sur quatre pays :
  - 1.028 millions € en Belgique (79 sites)
  - 381 millions € en Allemagne (49 sites)
  - 336 millions € aux Pays-Bas (43 sites)
  - 524 millions € au Royaume-Uni (90 sites)
- Pipeline de 428 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation
- Revenus locatifs atteignent 118 millions € au 30 juin 2019 (+29 % par rapport au 30 juin 2018)
- Durée résiduelle moyenne des baux de 21 ans et taux d'occupation de 100 %
- Augmentation de capital de 418 millions €, la plus grande jamais réalisée par une SIR belge
- Taux d'endettement de 37,2 % au 30 juin 2019
- Prévisions pour l'exercice 2019/2020 : proposition de dividende brut de 3,00 €

\* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce 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 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### **1. Résumé de l'activité de l'exercice 2018/2019**

L'exercice 2018/2019 restera dans l'histoire comme une année stratégique clé pour Aedifica. Au cours de l'exercice, Aedifica a réalisé et annoncé un montant record de plus de 910 millions € d'investissements, ce qui a permis au Groupe d'élargir considérablement son portefeuille et de pénétrer un quatrième marché européen. En outre, les activités non stratégiques ont été cédées progressivement, faisant d'Aedifica un investisseur 100% « pure play » en immobilier de santé européen à la fin de l'exercice. De plus, en mai 2019, Aedifica a réalisé la plus importante augmentation de capital jamais réalisée dans le secteur des SIR belges, permettant au Groupe de poursuivre son rythme de croissance. Toutes ces étapes ont permis à Aedifica de s'imposer comme référence dans le secteur immobilier coté européen au cours de l'exercice écoulé.

#### **LA STRATÉGIE « PURE PLAY » D'AEDIFICA**

Fin 2015, Aedifica a donné le coup d'envoi de sa transformation stratégique en un investisseur européen « pure play » dans l'immobilier de santé en lançant le slogan « Housing with care ». Aujourd'hui, moins de quatre ans plus tard, le Groupe a réalisé ses ambitions en cédant les parties non-stratégiques de son portefeuille.

Au cours de l'exercice, Aedifica a vendu en deux phases 75 % des actions d'Immo SA, société dans laquelle le Groupe a apporté sa branche d'activité « immeubles à appartements ». En juin 2019, Aedifica a concrétisé sa stratégie « pure play » avec la vente du portefeuille hôtelier. Notre portefeuille se concentre désormais sur l'immobilier de santé, ce qui permet à Aedifica de se focaliser plus que jamais sur le cœur de métier dans lequel le Groupe a acquis de nombreuses années d'expérience.

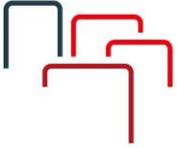
#### **EXPANSION EUROPEENNE**

Les investissements réalisés et annoncés en 2018/2019 reflètent également les ambitions « pure play » européennes d'Aedifica. L'expansion internationale du Groupe s'est poursuivie sans relâche avec l'acquisition et la mise en exploitation de plus de 140 sites d'immobilier de santé, non seulement en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas où, en 2018 et pour la deuxième année consécutive, Aedifica a été le premier investisseur en immobilier de santé (selon une étude réalisée par CBRE), mais également sur un quatrième marché.

En février 2019, le Groupe a pénétré un quatrième marché européen via l'acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 90 sites au Royaume-Uni, l'acquisition la plus importante d'Aedifica à ce jour. Ce portefeuille de 14 nouveaux opérateurs améliore considérablement la diversification de la base de locataires et renforce l'exceptionnel WAULT<sup>1</sup> d'Aedifica qui s'élève à 21 ans.

Les investissements réalisés par Aedifica sur ses quatre marchés ont permis d'augmenter le portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2018/2019 à 261 sites d'une capacité supérieure à 19.000 résidents. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente\*, a augmenté de 564 millions € (+33 %) à 2.270 millions € (contre 1.705 millions € au début de l'exercice). Par ailleurs, au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'un budget d'investissement total de projets de développement d'environ 428 millions € (voir annexe 4 ci-dessous). De plus, tous ces projets sont déjà pré-loués. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement qui seront réalisés sur une période de trois ans, le portefeuille total d'Aedifica atteindra à terme le seuil de 2,7 milliards €.

<sup>1</sup> Weighted average unexpired lease term.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### DE NOUVELLES RESSOURCES POUR POURSUIVRE LA CROISSANCE

En plus des investissements susmentionnés, Aedifica a renforcé ses fonds propres par le biais d'une augmentation de capital de 418 millions € en mai 2019. Cette augmentation de capital, conjuguée à la cession des secteurs non stratégiques, a permis de réduire significativement le taux d'endettement consolidé à 37,2 % au 30 juin 2019 (contre 55,5 % au 31 mars 2019) et de doter le Groupe de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance. Par ailleurs, de nouveaux financements bancaires pour environ 200 millions € ont été conclus au cours de l'exercice.

Le fait que la stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché s'est reflété dans l'évolution du cours de l'action, qui est passé de 78,10 € (30 juin 2018) à 83,90 € (30 juin 2019) au cours de l'exercice, et a même atteint un niveau record de 105,80 € en été. Sur base du cours de bourse au 30 juin 2019, l'action Aedifica cote avec une prime de 39,5 % par rapport à la valeur nette d'inventaire par action avant variation de juste valeur des instruments de couverture\*, ou une prime de 44,4 % par rapport à l'actif net par action.

### EXCELLENTS RÉSULTATS

Aedifica se concentre non seulement sur l'investissement et la croissance, mais aussi sur la gestion de ses actifs immobiliers existants. Le résultat de cet engagement se traduit par d'excellents revenus locatifs (+29 %). L'EPRA Earnings\* a progressé de 24 % à 72,1 millions € (contre 58,4 millions € au 30 juin 2018), soit 3,74 € par action (contre 3,25 € au 30 juin 2018), soit une hausse de 15 %. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 123 millions € (contre 72 millions € pour l'exercice 2017/2018).

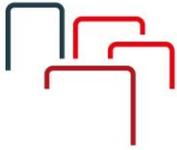
Aedifica doit ces excellents résultats de l'exercice écoulé à l'enthousiasme, à la compétence et à l'engagement de tous ses employés. Le conseil d'administration tient donc à adresser ses sincères félicitations et remerciements à l'équipe d'Aedifica pour sa contribution au développement du Groupe.

Sur base de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 un dividende brut de 2,80 € par action (soumis à un précompte mobilier réduit de 15 %), soit une augmentation de 12 % par rapport au dividende distribué au titre de l'exercice précédent. Le dividende sera divisé en deux coupons (le coupon n°21 de 2,38 € déjà détaché, et le coupon n°22 de 0,42 €).

### CROISSANCE FUTURE

Au cours de l'exercice écoulé, Aedifica a démontré sa capacité à réaliser ses ambitions de croissance et le Groupe entend poursuivre dans cette voie en 2019/2020. Plusieurs nouvelles opportunités d'investissement sont en cours d'analyse. Même sans tenir compte des nouveaux investissements, la croissance future du Groupe est assurée par le vaste pipeline de projets d'investissement. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'accords existants concernant l'acquisition, la rénovation, l'expansion, la transformation et la construction de nombreux sites permet à Aedifica de constituer un portefeuille d'immeubles de grande qualité offrant un rendement net attractif et de s'affirmer comme un investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé européen.

Pour l'exercice 2019/2020, l'EPRA Earnings\* devrait s'élever à 87 millions € ou 3,55 € par action, compte tenu du plus grand nombre d'actions. Le conseil d'administration prévoit d'augmenter le dividende brut de 7 % à 3,00 € par action.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

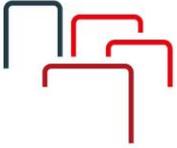
### 2. Opérations importantes de l'exercice 2018/2019

Les investissements de l'exercice 2018/2019 sont détaillés ci-dessous en sections 2.1 et 2.2. Ils sont également décrits dans les communiqués de presse disponibles sur [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu).

#### 2.1 Investissements

Au cours de l'exercice 2018/2019, Aedifica a annoncé ou réalisé l'acquisition de 129 sites d'immobilier de santé, représentant une capacité totale de plus de 8.600 unités. Le montant total des investissements annoncés et réalisés s'élève à plus de 910 millions € au 30 juin 2019.

| Nom   | Type                                     | Localisation  | Date       | Investissement (millions €) <sup>1</sup> | Pipeline (millions €) <sup>2</sup> | Rendement brut (environ %) | Réception  | Contrat    | Exploitant      |
|---|--|---|------------|--|------------------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------------|
| <b>Belgique</b>   |  |   |            | <b>64</b>                                | <b>13</b>                          |                            |            |            |                 |
| Residentie Kartuizerhof   | Acquisition                              | Lierde  | 8/10/2018  | 20                                       | -                                  | 5%                         |            | 27 ans NNN | Vulpia          |
| Résidence de la Paix  | Acquisition                              | Evere   | 8/10/2018  | 15                                       | 2                                  | 5%                         | 2020       | 27 ans NNN | Vulpia          |
| Hof van Schoten   | Acquisition                              | Schoten   | 14/12/2018 | 18                                       | -                                  | 5%                         |            | 27 ans NNN | Hof van Schoten |
| Rembertus   | Acquisition & développement              | Malines   | 15/04/2019 | 4  | 11                                 | 5%                         | Q4 2020    | 27 ans NNN | Armonea         |
| Bremdael  | Acquisition                              | Herentals   | 20/06/2019 | 7  | -                                  | 5%                         |            | 27 ans NNN | Bremdael        |
| <b>Allemagne</b>  |  |   |            | <b>71</b>                                | <b>154</b>                         |                            |            |            |                 |
| Seniorenquartier Schwerin<br>Seniorenquartier Lübbecke<br>Seniorenquartier Kaltenkirchen          | Acquisition & développement <sup>3</sup> | Schwerin<br>Lübbecke<br>Kaltenkirchen                 | 11/07/2018 | 4  | 36                                 | 5,5%                       | Q3/Q4 2019 | 30 ans NNN | EMVIA Living    |
| Seniorenzentrum Sonneberg<br>Haus Cordula I & II<br>Hansa Pflege- und<br>Betreuungszentrum Dornum | Acquisition                              | Sonneberg<br>Rothenberg<br>Dornum                     | 29/08/2018 | 23                                       | -                                  | 6%                         |            | 20 ans NN  | Azurit          |
| Argentum portfolio (4 sites)  | Acquisition                              | Bad Sachsa  | 28/09/2018 | 19                                       | -                                  | 7%                         |            | 30 ans NN  | Argentum        |
| Seniorenwohnpark Hartha   | Acquisition                              | Tharandt  | 12/12/2018 | -  | 12                                 | 6%                         |            | 30 ans NN  | EMVIA Living    |
| Zur alten Linde   | Acquisition                              | Rabenau   | 12/12/2018 | -  | 6                                  | 6%                         |            | 30 ans NN  | EMVIA Living    |
| Seniorenheim J.J. Kaendler  | Acquisition                              | Meissen   | 1/02/2019  | 4  | -                                  | 6,5%                       |            | 30 ans NN  | Argentum        |
| Haus Steinbachhof   | Acquisition                              | Chemnitz  | 26/02/2019 | -  | 16                                 | 6%                         |            | 19 ans NN  | Casa Reha       |
| Seniorenhaus Wiederitzsch   | Acquisition                              | Leipzig   | 26/02/2019 | -  | 7                                  | 6%                         |            | 24 ans NN  | Convivo         |
| Pflegecampus Plauen   | Acquisition & développement              | Plauen  | 15/04/2019 | 1,5                                      | 11                                 | 5,5%                       | Q3 2020    | 25 ans NN  | Aspida          |
| Haus am Jungfernstieg   | Acquisition                              | Neumünster  | 29/05/2019 | 5,5                                      | -                                  | 6,5%                       |            | 30 ans NN  | Convivo         |
| SARA Seniorenresidenz   | Acquisition                              | Bitterfeld-Wolfen                                     | 13/05/2019 | 10                                       | -                                  | 6%                         |            | 30 ans NN  | SARA            |
| Wolfsburg<br>Heiligenhafen<br>Espelkamp<br>Beverstedt   | Acquisition & développement <sup>4</sup> | Wolfsburg<br>Heiligenhafen<br>Espelkamp<br>Beverstedt | 23/05/2019 | 4  | 66                                 | 5,5%                       | Q2/Q3 2020 | 30 ans NNN | EMVIA Living    |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

| Pays-Bas   |  |                            |            | 58  | 50  |      |                            |                               |  |
|--|--|----------------------------|------------|-----|-----|------|----------------------------|-------------------------------|--|
| Sorghuys Tilburg   | Acquisition & développement              | Berkel-Enschot             | 19/07/2018 | 1   | 3   | 6,5% | Q3 2019                    | 25 ans NNN                    | Ontzorgd Wonen Groep                   |
| Nieuw Heerenhage   | Acquisition & développement <sup>5</sup> | Heerenveen                 | 26/09/2018 | 2   | 20  | 5,5% | Q1 2021                    | 25 ans NNN                    | Stichting Rendant                      |
| Verpleegcentrum Scheemda   | Acquisition & développement              | Scheemda                   | 27/09/2018 | 1   | 4   | 7%   | Q4 2019                    | 25 ans NN                     | Stichting Oosterlengte                 |
| De Statenhof<br>Hoogbouw<br>Residentie Sibelius<br>Residentie Boldershof<br>Het Gouden Hart Harderwijk | Acquisition                              | Leyde<br>Oss<br>Amersfoort | 5/10/2018  | 35  | 12  | 5,5% | Q4 2019<br>2022<br>Q4 2019 | 25 ans NNN                    | Ontzorgd Wonen Groep                   |
| Kening State   | Acquisition & développement              | Harderwijk                 | 26/10/2018 | 3,5 | 6,5 | 6%   | Q1 2020                    | 25 ans NNN                    | Het Gouden Hart                        |
| Stepping Stones Zwolle   | Acquisition                              | Franeker                   | 13/12/2018 | 11  | -   | 5%   |                            | 25 ans NNN                    | Ontzorgd Wonen Groep                   |
| Meldestraat  | Acquisition & développement              | Zwolle                     | 18/12/2018 | 1   | 4,5 | 6%   | Q3 2020                    | 25 ans NNN                    | Stepping Stones Home & Care            |
|  | Acquisition                              | Noordoostpolder            | 20/06/2019 | 3   | -   | 6%   |                            | 20 ans NN                     | Omega Groep                            |
| Royaume-Uni  |  |                            |            | 503 | 0   |      |                            |                               |  |
| Portefeuille de 90 sites d'immobilier de santé au Royaume-Uni  | Acquisition                              | Royaume-Uni                | 1/02/2019  | 503 | -   | 7%   |                            | Contrats NNN (WAULT > 22 ans) | 14 exploitants différents <sup>2</sup> |
| Total  |  |                            |            | 696 | 217 |      |                            |                               |  |

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

<sup>2</sup> Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Ces projets sont toujours pré-loués et sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir annexe 4).

<sup>3</sup> Specht Gruppe phase I

<sup>4</sup> Specht Gruppe phase II

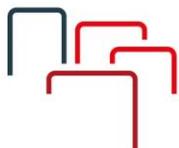
<sup>5</sup> Accord de coopération avec Stichting Rendant et HEVO.

### - Aedifica investit 450 millions £ au Royaume-Uni

Le 1<sup>er</sup> février 2019, Aedifica a ajouté le Royaume-Uni en tant que quatrième pays à son portefeuille en acquérant un portefeuille immobilier de 90 sites<sup>3</sup> d'immobilier de santé. Le portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni a une répartition géographique équilibrée et comprend plus de 5.700 unités. Le portefeuille offre également un potentiel d'amélioration grâce à des projets d'extension et de rénovation en cours et déjà identifiés. La valeur conventionnelle du portefeuille, qui a été acquis avec une décote d'environ 5 % par rapport à la juste valeur des immeubles estimée par un expert indépendant, s'élève à environ 450 millions £. Les contrats de location de ce portefeuille, conclus avec une base de locataires diversifiée de 14 exploitants, sont des baux triple net indexés dont la durée résiduelle moyenne pondérée est supérieure à 22 ans. Le rendement locatif brut initial est d'environ 7 %. Aedifica gèrera et élargira son portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni avec le soutien d'une équipe de gestion externe locale, qui fournissait déjà des services de gestion de ce portefeuille ces cinq dernières années.

<sup>2</sup> Maria Mallaband Care Group, Burlington Care, Care UK, Bondcare, Renaissance Care, Four Seasons Health Care, Lifeways, Brighterkind, Caring Homes Group, Harbour Healthcare, Majesticare, Select Healthcare Group, Priory Group en Conniston Care.

<sup>3</sup> 92 maisons de repos sont exploitées sur les 90 sites d'immobilier de santé.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 2.2 Mises en exploitation après travaux

Au cours de l'exercice, 16 projets de développement ont été mis en exploitation suite à l'achèvement de travaux. Ces projets comprennent des projets de construction et de rénovation, des agrandissements et des redéveloppements. En conséquence, plus de 400 nouvelles unités ont été ajoutées au portefeuille d'Aedifica. Le budget total de l'ensemble des projets achevés au cours de l'exercice écoulé s'élève à environ 85 millions €. Les sites mis en exploitation sont énumérés dans le tableau ci-dessous.

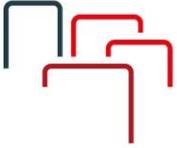
| Nom                       | Type                   | Localisation    | Date       | Rendement brut (environ %) | Contrat      | Exploitant                  |
|---------------------------|------------------------|-----------------|------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|
| <b>Belgique</b>           |                        |                 |            |                            |              |                             |
| De Stichel                | Extension & rénovation | Vilvorde        | 14/09/2018 | 6%                         | 27 ans - NNN | Armonea                     |
| Huize Lieve Moenssens     | Extension & rénovation | Dilsen-Stokkem  | 17/09/2018 | 6%                         | 27 ans - NNN | Armonea                     |
| Heydeveld                 | Extension              | Opwijk          | 12/12/2018 | 5,5%                       | 20 ans - NNN | Senior Living Group         |
| Vinkenbosch               | Rénovation             | Hasselt         | 8/02/2019  | 5,5%                       | 26 ans - NNN | Senior Living Group         |
| Plantijn                  | Extension & rénovation | Kapellen        | 23/04/2019 | 6%                         | 27 ans - NNN | Armonea                     |
| <b>Allemagne</b>          |                        |                 |            |                            |              |                             |
| Seniorenquartier Lübbecke | Développement          | Lübbecke        | 31/03/2019 | 5,5%                       | 30 ans - NN  | EMVIA Living                |
| <b>Pays-Bas</b>           |                        |                 |            |                            |              |                             |
| Martha Flora Bosch & Duin | Développement          | Zeist           | 21/09/2018 | 6,5%                       | 25 ans - NNN | Martha Flora                |
| Huize ter Beegden         | Redéveloppement        | Beegden         | 26/11/2018 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Compartijn                  |
| September Nijverdal       | Développement          | Nijverdal       | 19/12/2018 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Wonen bij September         |
| Huize Roosdael            | Redéveloppement        | Roosendaal      | 1/02/2019  | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Compartijn                  |
| Huize Groot Waardijn      | Développement          | Tilburg         | 12/03/2019 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Compartijn                  |
| Huize De Compagnie        | Redéveloppement        | Ede             | 25/03/2019 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Compartijn                  |
| Martha Flora Rotterdam    | Développement          | Rotterdam       | 16/04/2019 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Martha Flora                |
| Huize Eresloo             | Développement          | Eersel          | 16/05/2019 | 6,5%                       | 20 ans - NNN | Compartijn                  |
| Villa Nova                | Développement          | Leusden         | 24/06/2019 | 6,5%                       | 25 ans - NNN | Stepping Stones Home & Care |
| <b>Royaume-Uni</b>        |                        |                 |            |                            |              |                             |
| King's Manor              | Développement          | Ottery St. Mary | 4/06/2019  | 7%                         | 30 ans - NNN | Maria Mallaband Care Group  |

### 2.3 Cessions

#### - Cession de la participation dans Immo SA

Comme annoncé précédemment<sup>4</sup>, Aedifica a apporté sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA. Le 12 juillet 2018, Aedifica et Primonial European Residential Fund (PERF) ont signé les accords pour la vente en deux phases de 75 % des actions d'Immo SA. Le 31 octobre 2018, la première phase a été exécutée, qui comprenait la vente de 50 % des actions (moins une action). Le 27 mars 2019, la deuxième phase de la vente des actions a eu lieu. Aedifica ne détient plus qu'une participation de 25 % des actions (moins une action) d'Immo SA. Concomitamment au changement de contrôle, le statut d'Immo a été transformé de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) en un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS). A la suite de cette transaction, Immo SA est sortie du périmètre de consolidation et est désormais consolidée selon la méthode de mise en équivalence.

<sup>4</sup> Voir les communiqués de presse des 13 juillet 2018, 31 octobre 2018 et 27 mars 2019.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

- Cession du portefeuille d'hôtels d'Aedifica

En fin d'exercice, Aedifica a cédé son portefeuille hôtelier belge. Le 4 avril 2019, le Groupe a accepté une offre ferme d'un investisseur international (Atream), à la suite de laquelle la vente a été finalisée le 14 juin 2019. Le prix de vente du portefeuille hôtelier correspond à la juste valeur des immeubles. A la suite de la cession des hôtels, le portefeuille immobilier d'Aedifica ne comprend plus que de l'immobilier de santé au 30 juin 2019.

- Vente de 22 résidences-services à Aarschot

Les 22 résidences-services non stratégiques du site Residentie Poortvelden à Aarschot ont été vendues le 17 décembre 2018 pour un montant d'environ 4,1 millions €.

### 2.4 Financement

#### Dettes financières

Au cours de l'exercice 2018/2019, Aedifica a conclu de nouveaux financements bancaires à long terme pour un montant total de 200 millions € arrivant à échéance entre 2023 et 2025, dont 55 millions € de refinancement de lignes de crédit échéant en 2018 et 2019.

Pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni (voir section 2.1 ci-dessus), un crédit-pont a été conclu en décembre 2018 et utilisé au 31 janvier 2019. Ce crédit-pont, d'une durée de 12 mois, se compose de deux tranches de respectivement 180 millions € et 150 millions £. La tranche en euros a été remboursée le 8 mai 2019 avec le produit de l'augmentation de capital.

Ainsi, au cours de l'exercice 2018/2019, près de 550 millions € de financement bancaire ont été conclus ou renégociés.

Le montant du programme de billets de trésorerie, qui a débuté en juin 2018, a été augmenté de 150 millions € à 300 millions € fin juin 2019. Ce montant se compose de 225 millions € pour les billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an (contre 100 millions € auparavant) et de 75 millions € pour les billets d'une durée supérieure à un an (contre 50 millions € auparavant). Le programme des billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme. En décembre 2018, un placement privé de 15 millions € d'une durée de 10 ans à un taux d'intérêt fixe de 2,176 % a été réalisé dans le cadre du programme de billets de trésorerie à long terme.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des lignes de crédit envers les seize prêteurs d'Aedifica se présente au 30 juin 2019 comme suit :

| <b>Dette financière<br/>(en millions €) <sup>1</sup></b> | <b>Lignes</b> | <b>Utilisation</b> | <b>dont des<br/>billets de<br/>trésorerie</b> |
|--|---------------|--------------------|---|
| 2019/2020  | 267           | 267                | 100   |
| 2020/2021  | 58            | 58                 |   |
| 2021/2022  | 171           | 76                 |   |
| 2022/2023  | 205           | 75                 |   |
| 2023/2024  | 225           | 70                 |   |
| 2024/2025  | 371           | 179                |   |
| >2025/2026   | 220           | 133                | 15  |
| <b>Total au 30 juin 2019</b>                             | <b>1.519</b>  | <b>859</b>         | <b>115</b>                                    |
| <b>Durée résiduelle moyenne (années) <sup>2</sup></b>    | <b>4,8</b>    | <b>4,9</b>         |   |

<sup>1</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 juin 2019, à savoir 1,1154 €/£.

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme et le crédit-pont), la durée résiduelle moyenne de la dette financière au 30/06/2019 est de 4,9 ans.

### Capital

#### - Dividende optionnel

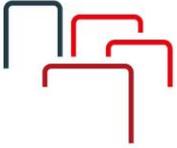
Le 23 octobre 2018, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2017/2018 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 72,25 € par l'apport de 34 coupons n°19 de 2,125 € nets. Les actionnaires d'Aedifica ont opté, pour environ 45 % de leurs actions, pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 17 millions € via l'émission de 240.597 nouvelles actions.

#### - Augmentation de capital de 418 millions €

Le 24 avril 2019, Aedifica a annoncé une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces du capital autorisé avec droits d'allocation irréductibles pour un montant brut d'environ 418 millions €. La Société a ainsi émis 6.147.142 actions nouvelles le 7 mai 2019 au prix de souscription de 68 € par action, soit 418.005.656 € (prime d'émission incluse). Ces actions nouvelles ont été émises avec le coupon n°22 attaché qui donne droit à un dividende pro rata temporis à compter du 7 mai 2019. Dans le cadre de cette opération, le coupon n°21, représentant le droit au dividende pro rata temporis sur l'exercice en cours pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 6 mai 2019 inclus, a été détaché le 24 avril 2019 (après clôture des marchés). A la suite de cette transaction, le nombre total d'actions d'Aedifica s'élève à 24.588.568 et le capital social s'élève à 648.837.816,39 €.

#### - Apport en nature

Le 20 juin 2019, 12.590 actions ont été créées par apport en nature d'un droit de superficie dans le cadre de l'acquisition de la maison de repos de Bremdael à Herentals (Belgique).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### 2.5 Autres événements

- Aedifica nomme un nouveau Chief Financial Officer

Le 1<sup>er</sup> juin 2018, Madame Ingrid Daerden a été nommée par le conseil d'administration d'Aedifica en tant que Chief Financial Officer. Elle a rejoint l'équipe depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica.

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 5 septembre 2018, Aedifica a obtenu pour la quatrième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2016/2017), se maintenant ainsi dans le peloton de tête des 104 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

- Le CEO d'Aedifica est nommé pour le « Trends Manager de l'Année 2018 »

Stefaan Gielens, le CEO d'Aedifica a été nommé pour la deuxième année consécutive « Trends Manager de l'Année ». Il s'agit d'une reconnaissance de la croissance internationale d'Aedifica sur l'année écoulée et de sa stratégie à long terme en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé.

- L'acquisition d'Aedifica au Royaume-Uni a reçu le prix « Deal of the Year 2018 »

Le 15 mai 2019, le magazine Trends a octroyé à Aedifica le prix « Deal of the Year 2018 » pour son acquisition d'un portefeuille de 90 sites d'immobilier de santé au Royaume-Uni. Aedifica a été élu lauréat par un jury professionnel parmi cinq transactions nominées. Ce prix est une reconnaissance du leadership stratégique et financier d'Aedifica.

- Aedifica était le plus grand investisseur en immobilier de santé aux Pays-Bas en 2018

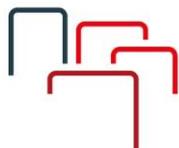
En 2018, et pour la deuxième année consécutive, Aedifica a été le premier investisseur en immobilier de santé néerlandais. Selon la CBRE, Aedifica a représenté pas moins de 13 % de tous les investissements en immobilier de santé néerlandais.

- Premier rapport de développement durable

En mai 2019, Aedifica s'est concentrée sur ses engagements en matière de développement durable et de responsabilité sociétale des entreprises dans son tout premier rapport de développement durable. Sur base des Sustainable Development Goals (SDG) des Nations Unies, Aedifica a élaboré un plan d'action ambitieux.

- Aedifica fait partie de l'indice Stoxx Europe 600

A partir du 23 septembre 2019, Aedifica sera inclus dans l'indice Stoxx Europe 600. En entrant dans cet indice, Aedifica s'impose à nouveau comme une référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 3. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2019

#### 3.1 Investissements

Après la clôture de l'exercice 2018/2019 au 30 juin 2019, Aedifica a annoncé ou réalisé des investissements pour un montant total de 77 millions €. Les sites sont énumérés dans le tableau ci-dessous.

| Nom                                | Type                          | Localisation | Date       | Investissement (millions €) <sup>1</sup> | Pipeline (millions €) <sup>2</sup> | Rendement brut (environ %) | Réception | Contrat                       | Exploitant                  |
|------------------------------------|-------------------------------|--------------|------------|--|------------------------------------|----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Pays-Bas</b>                    |                               |              |            | <b>59</b>                                | <b>11</b>                          |                            |           |                               |                             |
| Rumah Saya                         | Acquisition                   | Apeldoorn    | 9/07/2019  | 10                                       | -                                  | 6%                         |           | 15 ans NNN                    | Stichting Nusantara         |
| Residentie La Tour Villa Casimir   | Acquisition & redéveloppement | Roermond     | 9/07/2019  | 4  | 8                                  | 6%                         | 2020      | 20 ans NNN                    | Ontzorgd Wonen Groep        |
| Vinea Domini                       | Acquisition & redéveloppement | Witmarsum    | 7/08/2019  | 1  | 3                                  | 6%                         | 2020      | 25 ans NNN                    | Ontzorgd Wonen Groep        |
| Woonconcept portefeuille (5 sites) | Acquisition                   | Hoogeveen    | 28/08/2019 | 44                                       | -                                  | 6,5%                       |           | Contrats NN (WALUT de 26 ans) | NNCZ                        |
| <b>Allemagne</b>                   |                               |              |            | <b>-</b>                                 | <b>7</b>                           |                            |           |                               |                             |
| Seniorenhaus Lessingstrasse        | Acquisition                   | Wurzen       | 21/08/2019 | -  | 7                                  | 5,5%                       | Q3 2021   | 25 ans NN                     | Seniorenhaus Lessingstrasse |
| <b>Total</b>                       |                               |              |            | <b>59</b>                                | <b>18</b>                          |                            |           |                               |                             |

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

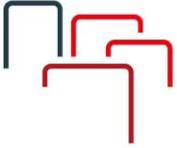
<sup>2</sup> Les montants de cette colonne sont les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Ces projets sont toujours pré-loués.

#### 3.2 Mises en exploitation après travaux

Après la clôture de l'exercice, les projets de développement ci-dessous ont été réceptionnés après l'achèvement des travaux de construction.

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

<sup>1</sup> Ce montant ne comprend que le budget des travaux réalisés. Il ne comprend pas la valeur conventionnelle du terrain.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### **4. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2019**

#### **4.1 Patrimoine au 30 juin 2019**

Durant l'exercice (1<sup>er</sup> juillet 2018 – 30 juin 2019), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** a augmenté de 564 millions €, passant d'une juste valeur de 1.705 millions € à 2.270 millions € (soit 2.321 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\* et les projets de développement). Cette croissance (de 33 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir section 2.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.2 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+76,4 millions € ou +3,4 %).

Au 30 juin 2019, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\* sont composés de 261 sites d'immobilier de santé d'une capacité de plus de 19.000 résidents et d'une surface bâtie totale de 1.198.000 m<sup>2</sup>.

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

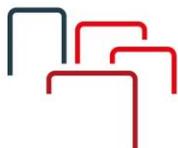
- 45 % en Belgique, dont :
  - o 32 % en Flandre ;
  - o 6 % à Bruxelles ;
  - o 7 % en Wallonie ;
- 23 % au Royaume-Uni ;
- 17 % en Allemagne ;
- 15 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation global**<sup>5</sup> du portefeuille s'élève à 100 % au 30 juin 2019.

La **durée résiduelle moyenne des baux** (WAULT) pour l'ensemble du portefeuille est de 21 ans. L'augmentation du WAULT par rapport au 30 juin 2018 (20 ans) est due à l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, dont le WAULT est de 22 ans.

---

<sup>5</sup> Calculé selon la méthodologie de l'EPRA.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 30 juin 2019

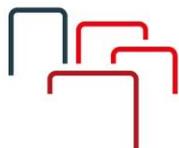
| (x1.000€)                          | Immobilier de santé | Immeubles à appartements | Hôtels | Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* | Projets de développement | Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* |
|------------------------------------|---------------------|----------------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

### 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>   | -                        | -   |

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

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 4.2 Résultats consolidés<sup>6</sup>

La section suivante représente le compte de résultats consolidé sous un format analytique conformément à la structure du reporting interne d'Aedifica.

| Compte de résultats consolidé - schéma analytique<br>(x 1.000 €)   | 30 juin 2019   | 30 juin 2018  |
|--|----------------|---------------|
| Revenus locatifs   | 118.413        | 91.677        |
| Charges relatives à la location  | -41            | -80           |
| Résultat locatif net   | 118.372        | 91.597        |
| Charges opérationnelles*   | -21.230        | -14.322       |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille  | 97.142         | 77.275        |
| Marge d'exploitation* (%)  | 82%            | 84%           |
| Résultat financier hors variations de juste valeur*  | -20.168        | -15.319       |
| Impôts   | -4.498         | -3.553        |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings*        | 282            | 0             |
| Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*  | -613           | 0             |
| <b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>   | <b>72.145</b>  | <b>58.403</b> |
| Dénominateur (IAS 33)  | 19.274.471     | 17.990.607    |
| <b>EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)</b>   | <b>3,74</b>    | <b>3,25</b>   |
| EPRA Earnings*   | 72.145         | 58.403        |
| Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers  | -7.304         | -2.157        |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement  | 63.317         | 15.018        |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 7.321          | 789           |
| Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill   | 0              | -344          |
| Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA  | -6.216         | 146           |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus | 853            | 0             |
| Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus   | -6.618         | 0             |
| Ecart d'arrondi  | -1             | 0             |
| <b>Résultat net (part du groupe)</b>   | <b>123.497</b> | <b>71.855</b> |
| Dénominateur (IAS 33)  | 19.274.471     | 17.990.607    |
| <b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>  | <b>6,41</b>    | <b>3,99</b>   |

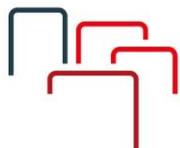
Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 29 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 118,4 millions €.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+26,7 millions €, soit +29,1 %, ou +1,4 % à périmètre constant\*) sont présentées ci-dessous :

- immobilier de santé : +30,3 millions €, soit +39,3 % (ou +1,4 % à périmètre constant\*) ;
- immeubles à appartements: -2,7 millions €, soit -25,8 % ;
- hôtels : -0,9 million €, soit -17,3 %.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements sont inclus dans le compte de résultats consolidé jusqu'à fin mars 2019. A la suite de la vente de 75 % des parts dans Immo SA, la participation restante est consolidée selon la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019 et les revenus locatifs ne sont plus inclus dans le compte de résultats consolidé.

<sup>6</sup> Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019. 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 aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

Les revenus locatifs des hôtels ne sont plus inclus dans la consolidation d'Aedifica à compter du 14 juin 2019, en raison de la vente du portefeuille hôtelier.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 118,4 millions € (+29 % par rapport au 30 juin 2018).

Le **résultat immobilier** atteint 117,6 millions € (30 juin 2018 : 90,7 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 111,9 millions € (30 juin 2018 : 86,1 millions €), soit une marge opérationnelle\* de 94,6 % (30 juin 2018 : 94 %).

Après déduction des frais généraux de 14,7 millions € (30 juin 2018 : 11,0 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation de -0,1 million € (30 juin 2018 : +2,2 millions €), le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 26 % à 97,1 millions € (30 juin 2018 : 77,3 millions €), ce qui représente une marge d'exploitation\* de 82 % (30 juin 2018 : 84 %).

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

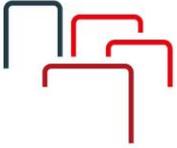
### 30 juin 2019

| (x 1.000 €)  | Immobilier de santé | Immeubles à appartements | Hôtels       | Non alloué     | Inter-sectoriel | TOTAL         |
|--|---------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>                                      |                     |                          |              |                |                 |               |
| Revenus locatifs   | 106.546             | 7.821                    | 4.058        | 0              | -12             | 118.413       |
| Résultat locatif net   | 106.521             | 7.835                    | 4.028        | 0              | -12             | 118.372       |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> | <b>103.046</b>      | <b>4.693</b>             | <b>4.011</b> | <b>-14.608</b> | <b>0</b>        | <b>97.142</b> |

### 30 juin 2018

| (x 1.000 €)  | Immobilier de santé | Immeubles à appartements | Hôtels       | Non alloué    | Inter-sectoriel <sup>°</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> |

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

Après la prise en compte des flux cash générés par les produits de couverture, les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 17,2 millions € (30 juin 2018 : 14,3 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires\* y compris les commissions d'engagement** est de 2,0%, inférieur à celui de l'exercice précédent (2,2%). 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 20,2 millions € (30 juin 2018 : 15,3 millions €).

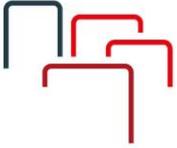
Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 4,5 millions € ; 30 juin 2018 : charge de 3,6 millions €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. 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 ci-après.

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et des co-entreprises** (1.135 millions €) comprend le résultat de la participation dans Immo SA, qui est consolidée selon la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019.

Les **intérêts minoritaires** (7,2 millions €) comprennent principalement la part du résultat qui appartient aux actionnaires minoritaires d'Immo SA jusqu'au 31 mars 2019.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et des co-entreprises ainsi que les intérêts minoritaires est répartie, comme décrit ci-dessous, entre, d'une part, l'EPRA Earnings\* et, d'autre part, les éléments sans effet monétaire.

**L'EPRA Earnings\*** (voir annexe 5.7.1) a atteint 72,1 millions € (30 juin 2018 : 58,4 millions €), soit 3,74 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2018 : 3,25 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au montant budgété de 3,70 € annoncé dans le prospectus de l'augmentation de capital du 7 mai 2019, et supérieur au montant budgété de 3,45 € annoncé dans le rapport annuel 2017/2018.



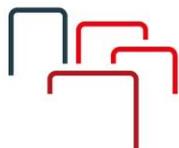
## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

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 terme 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 2018 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 juin 2019) prise en résultat a été de +3,4 %, soit +76,4 millions € (30 juin 2018 : +1,5 % ou +25,2 millions €). Une variation de juste valeur de -13,1 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre - 10,2 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 63,3 millions € (contre +15,0 millions € pour l'exercice précédent).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou avec un plafond. Au 30 juin 2019, la quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 98 %. Par ailleurs, des contrats à terme ont été conclus en euro au cours de l'exercice pour couvrir le risque de change du portefeuille britannique. De plus, les instruments financiers sont également composés d'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 2019 représente une charge de 7,3 millions € (30 juin 2018 : charge de 2,2 millions €).
- Les **plus-values de cessions** (7,3 millions € ; 0,8 million € au 30 juin 2018) sont aussi prises en considération ici et comprennent essentiellement la plus-value réalisée sur la vente de 75 % des parts dans Immo SA.
- Les **impôts différés** (charge de 5,6 millions € au 30 juin 2019 contre une charge de 2,5 millions € au 30 juin 2018) 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** (charge de 0,6 million € au 30 juin 2019 contre une charge de 2,7 millions € au 30 juin 2018) représente la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date future probable de fusion.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 124 millions € (30 juin 2018 : 71,9 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par la norme IAS 33) s'élève de 6,41 € (30 juin 2018 : 3,99 €).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 4.3 Bilan consolidé

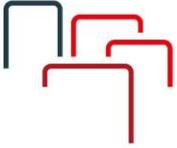
| <b>Bilan consolidé</b><br><b>(x 1.000 €)</b>                                    | <b>30 juin 2019</b>           | <b>30 juin 2018</b> |
|---|-------------------------------|---------------------|
| Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*             | 2.320.949                     | 1.740.533           |
| Autres actifs repris dans le taux d'endettement                                 | 65.061                        | 24.418              |
| Autres actifs   | 117                           | 1.692               |
| <b>Total des actifs</b>   | <b>2.386.127</b>              | <b>1.766.643</b>    |
| Capitaux propres  |                               |                     |
| Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* | 1.480.082                     | 977.086             |
| Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture              | -50.533                       | -35.439             |
| Intérêts minoritaires   | 103                           | 0                   |
| Capitaux propres  | 1.429.652                     | 941.647             |
| Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement                             | 888.158                       | 781.449             |
| Autres passifs  | 68.317                        | 43.547              |
| <b>Total des capitaux propres et du passif</b>                                  | <b>2.386.127</b>              | <b>1.766.643</b>    |
|   | <i>Taux d'endettement (%)</i> |                     |
|   | 37,2%                         | 44,3%               |

Au 30 juin 2019, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 97 % (30 juin 2018 : 99 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\***, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs, à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV et Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited) pour un montant de 2.321 millions € (30 juin 2018 : 1.741 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** (30 juin 2019 : 2.270 millions € ; 30 juin 2018 : 1.705 millions €) sont en augmentation de 564 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation\* s'explique principalement pour 704 millions € par les opérations d'investissement (voir section 2.1 ci-dessus), pour -291 millions € par les opérations de désinvestissements (voir section 2.3 ci-dessus), pour 86 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 2.2 ci-dessus) ; pour -12 millions € par les écarts de conversion, et pour 76 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation détenus en portefeuille.
- Les **projets de développement** (30 juin 2019 : 51 millions € ; 30 juin 2018 : 35 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en annexe 4 ci-après.

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend également les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. La participation restante de 25 % dans Immo SA y est incluse et celle-ci s'élève à 33,9 millions € au 30 juin 2019.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent dès lors 3 % du total du bilan (30 juin 2018 : 1 %).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

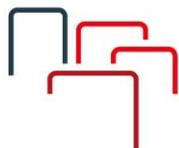
Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

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, de mars 2017 et de mai 2019. Le capital s'élève à 649 millions € au 30 juin 2019 (30 juin 2018 : 480 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2019 s'élève quant à elle à 565 millions € (30 juin 2018 : 298 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 :

- 1.480 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture\* (30 juin 2018 : 977 millions €, comprenant encore le dividende de 46 millions € qui a entretemps été distribué, en novembre 2018) ;
- ou à 1.430 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2018 : 942 millions €, comprenant encore le dividende de 46 millions € qui a entretemps été distribué en novembre 2018).

Au 30 juin 2019, 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 888 millions € (30 juin 2018 : 781 millions €), dont 859 millions € (30 juin 2018 : 740 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société, détaillées en note annexe 40. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 37,2 % au niveau consolidé (30 juin 2018 : 44,3 %) et 36,7 % au niveau statuaire (30 juin 2018 : 42,5 %). Le taux d'endettement consolidé de la SIR ne peut dépasser 65 % du total des actifs consolidés. Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidée de 663 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.894 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 44 % 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 544 millions € à actif constant, 1.359 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 39 %.

Les **autres passifs** de 68 millions € (30 juin 2018 : 44 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2019 : 48 millions € ; 30 juin 2018 : 33 millions €).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 4.4 Actif net par action

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

Avant les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture<sup>7</sup> et après la prise en compte du paiement du dividende 2017/2018 en novembre 2018<sup>8</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 60,16 € au 30 juin 2019 contre 51,18 € par action au 30 juin 2018.

| <b>Actif net par action (en €)</b>   | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Actif net après déduction du dividende 2017/2018, hors variations de juste valeur des instruments de couverture* | 60,16               | 51,18               |
| Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture   | <u>-2,05</u>        | <u>-1,95</u>        |
| Actif net après répartition du dividende 2017/2018   | 58,11               | 49,24               |
| <b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>  | <b>24.601.158</b>   | <b>18.200.829</b>   |

| <b>Nombre d'actions</b>  | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Nombre d'actions en circulation  | 24.601.158          | 18.200.829          |
| Nombre total d'actions   | 24.601.158          | 18.200.829          |
| Nombre total d'actions cotées en bourse <sup>oo</sup>                                | 24.601.158          | 18.200.829          |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33) | 19.274.471          | 17.990.607          |
| Nombre de droits au dividende <sup>o</sup>   | 19.365.386          | 18.200.829          |

<sup>o</sup> Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice. Le nombre de droits au dividende est de 18.441.426 pour le coupon n°21 et de 24.601.158 pour le coupon n°22.

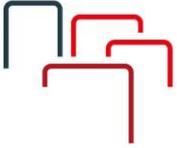
<sup>oo</sup> 240.597 actions ont été admises à la cotation le 20 novembre 2018, 6.147.142 le 7 mai 2019 et 12.590 le 20 juin 2019.

### 4.5 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

|  | <b>30 juin 2019</b> | <b>30 juin 2018</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| EPRA Earnings* (en €/action)                             | 3,74                | 3,25                |
| EPRA NAV* (en €/action)                                  | 60,64               | 51,52               |
| EPRA NNNNAV* (en €/action)                               | 57,81               | 48,86               |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)                      | 5,5%                | 5,2%                |
| EPRA Topped-up NIY (en %)                                | 5,5%                | 5,2%                |
| EPRA Vacancy Rate (en %)                                 | 0%                  | 1%                  |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %) | 18%                 | 16%                 |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %) | 18%                 | 16%                 |

<sup>7</sup> L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -2,05 € par action au 30 juin 2019 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 51 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

<sup>8</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 53,68 € par action du 30 juin 2018 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2018, et doit donc être corrigé de 2,50 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2019. Ce montant correspond au montant total du dividende (46 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2018 (18.200.829).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

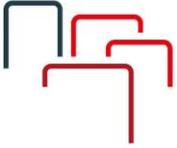
### 5. Perspectives

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 :

- Le focus stratégique d'Aedifica sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe permettent au Groupe de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans le contexte de vieillissement de la population. La répartition géographique du portefeuille sur quatre pays (Belgique, Allemagne, Pays-Bas et Royaume-Uni) entraîne des risques supplémentaires (par exemple les risques de change) qui, de l'avis du conseil d'administration, ne compensent toutefois pas les avantages d'une meilleure diversification des risques.
- Grâce à ses investissements en 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 21 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Le faible taux d'endettement et les lignes de crédit confirmées assurent le financement du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) et la croissance du portefeuille. Les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2019/2020, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 144 millions €. Cela mène à un EPRA Earnings\* de 87 millions €, ou 3,55 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 3,00 € par action, une hausse de 7 % par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2018/2019 et ce, compte tenu du nombre d'actions plus important résultant de l'augmentation de capital de mai 2019.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40 CET**

### **6. Corporate governance**

#### **6.1 Changements au sein du management**

Le 1<sup>er</sup> juin 2018, Madame Ingrid Daerden a été nommée Chief Financial Officer par le conseil d'administration d'Aedifica. Elle fait partie de l'équipe depuis le 1<sup>er</sup> septembre. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica.

Le 31 décembre 2018, Madame Sarah Everaert a démissionné de son poste de Chief Legal Officer pour saisir une autre opportunité professionnelle.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le comité de direction d'Aedifica est donc composé comme suit :

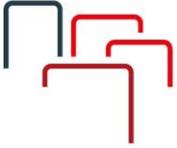
| Nom                       | Fonction   |
|---------------------------|--|
| Stefaan Gielens           | Chief Executive Officer (CEO) et administrateur exécutif |
| Laurence Gacoin           | Chief Operating Officer (COO)                            |
| Charles-Antoine van Aelst | Chief Investment Officer (CIO)                           |
| Sven Bogaerts             | Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)             |
| Ingrid Daerden            | Chief Financial Officer (CFO)                            |

#### **6.2 Renouvellement de mandats**

Le mandat de membre du conseil d'administration de Monsieur Jean Franken arrivera à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019. Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de renouveler son mandat. En cas de nomination par l'assemblée générale et d'approbation par la FSMA, il siègera au conseil d'administration jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022 en tant qu'administrateur indépendant.

### **7. Rapport du commissaire**

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 260 immeubles en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, d'une valeur de plus de 2,3 milliards €.

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

Sa capitalisation boursière était d'environ 2,5 milliards € au 3 septembre 2019.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

### **Informations sur les déclarations prévisionnelles**

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

### **Pour toute information complémentaire**

#### **Ingrid Daerden**

*Chief Financial Officer*

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

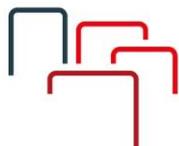
#### **Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

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

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)





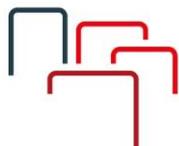
## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### Annexes

#### 1. Compte de résultats consolidé

| (x 1.000 €)   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| I. Revenus locatifs   | 118.413        | 91.677         |
| II. Reprises de loyers cédés et escomptés   | 0              | 0              |
| III. Charges relatives à la location  | -41            | -80            |
| <b>Résultat locatif net</b>   | <b>118.372</b> | <b>91.597</b>  |
| IV. Récupération de charges immobilières  | 59             | 84             |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                | 2.751          | 2.469          |
| 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                                 | -2.751         | -2.469         |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location   | -820           | -985           |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>117.611</b> | <b>90.696</b>  |
| IX. Frais techniques  | -1.077         | -1.379         |
| X. Frais commerciaux  | -317           | -552           |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués  | -58            | -136           |
| XII. Frais de gestion immobilière   | -2.763         | -1.273         |
| XIII. Autres charges immobilières   | -1.470         | -1.281         |
| <b>Charges immobilières</b>   | <b>-5.685</b>  | <b>-4.621</b>  |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>  | <b>111.926</b> | <b>86.075</b>  |
| XIV. Frais généraux de la société   | -14.692        | -10.963        |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation  | -92            | 2.163          |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>  | <b>97.142</b>  | <b>77.275</b>  |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement  | 7.321          | 789            |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers   | 0              | 0              |
| XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement  | 63.317         | 15.018         |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille  | 0              | -344           |
| <b>Résultat d'exploitation</b>  | <b>167.780</b> | <b>92.738</b>  |
| XX. Revenus financiers  | 154            | 554            |
| XXI. Charges d'intérêts nettes  | -17.193        | -14.321        |
| XXII. Autres charges financières  | -3.129         | -1.552         |
| XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers   | -7.304         | -2.157         |
| <b>Résultat financier</b>   | <b>-27.472</b> | <b>-17.476</b> |
| XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises   | 1.134          | 0              |
| <b>Résultat avant impôt</b>   | <b>141.442</b> | <b>75.262</b>  |
| XXV. Impôts des sociétés  | -10.136        | -6.066         |
| XXVI. Exit tax  | -578           | 2.659          |
| <b>Impôt</b>  | <b>-10.714</b> | <b>-3.407</b>  |
| <b>Résultat net</b>   | <b>130.728</b> | <b>71.855</b>  |
| Attribuable à :   |                |                |
| Intérêts minoritaires   | 7.231          | 0              |
| <b>Part du groupe</b>   | <b>123.497</b> | <b>71.855</b>  |
| Résultat de base par action (€)   | 6,41           | 3,99           |
| Résultat dilué par action (€)   | 6,41           | 3,99           |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

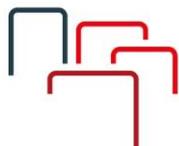
Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 2. Etat du résultat global

| (x 1.000 €)  | 2019           | 2018          |
|--|----------------|---------------|
| I. Résultat net  | 130.728        | 71.855        |
| 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  | -9.620         | -871          |
| D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger  | -4.093         |               |
| H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt  | -3.466         | 831           |
| <b>Résultat global</b>   | <b>113.549</b> | <b>71.815</b> |
| Attribuable à :  |                |               |
| Intérêts minoritaires  | 7.231          | 0             |
| Part du groupe   | <b>106.318</b> | <b>71.815</b> |

### 3. Bilan consolidé

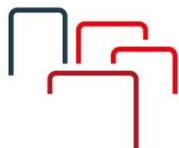
| <b>ACTIF</b><br>(x 1.000 €)  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>I. Actifs non courants</b>                                      |                  |                  |
| A. Goodwill  | 0                | 1.856            |
| B. Immobilisations incorporelles                                   | 407              | 301              |
| C. Immeubles de placement  | 2.315.709        | 1.736.463        |
| D. Autres immobilisations corporelles                              | 1.326            | 2.569            |
| E. Actifs financiers non courants                                  | 307              | 1.888            |
| F. Créances de location-financement                                | 0                | 0                |
| G. Créances commerciales et autres actifs non courants             | 0                | 0                |
| H. Actifs d'impôts différés  | 0                | 0                |
| I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | 33.931           | 0                |
| <b>Total actifs non courants</b>                                   | <b>2.351.680</b> | <b>1.743.077</b> |
| <b>II. Actifs courants</b>   |                  |                  |
| A. Actifs détenus en vue de la vente                               | 5.240            | 4.070            |
| B. Actifs financiers courants                                      | 0                | 0                |
| C. Créances de location-financement                                | 0                | 0                |
| D. Créances commerciales   | 11.216           | 7.518            |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants                     | 1.257            | 446              |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie                         | 15.405           | 10.589           |
| G. Comptes de régularisation                                       | 1.329            | 943              |
| <b>Total actifs courants</b>                                       | <b>34.447</b>    | <b>23.566</b>    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  | <b>2.386.127</b> | <b>1.766.643</b> |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b><br>(x 1.000 €)  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>   |                  |                  |
| <b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>  |                  |                  |
| A. Capital  | 624.713          | 465.126          |
| B. Primes d'émission  | 565.068          | 297.569          |
| C. Réserves   | 116.271          | 107.097          |
| a. Réserve légale   | 0                | 0                |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers  | 171.274          | 153.582          |
| c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement   | -40.977          | -37.953          |
| 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       | -24.960          | -16.436          |
| 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 | -18.991          | -17.659          |
| f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires   | -4.573           | 0                |
| g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger   | -4.093           | 0                |
| h. Réserve pour actions propres   | 0                | 0                |
| k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger  | -3.824           | -1.311           |
| m. Autres réserves  | 796              | -1.957           |
| n. Résultat reporté des exercices antérieurs  | 41.619           | 28.831           |
| D. Résultat net de l'exercice   | 123.497          | 71.855           |
| <b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>  | <b>1.429.549</b> | <b>941.647</b>   |
| <b>II. Intérêts minoritaires</b>  | <b>103</b>       | <b>0</b>         |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>   | <b>1.429.652</b> | <b>941.647</b>   |
| <b>PASSIF</b>   |                  |                  |
| <b>I. Passifs non courants</b>  |                  |                  |
| A. Provisions   | 0                | 0                |
| B. Dettes financières non courantes   | 584.193          | 716.927          |
| a. Etablissements de crédit   | 569.226          | 716.927          |
| c. Autres   | 14.967           | 0                |
| C. Autres passifs financiers non courants   | 52.774           | 37.599           |
| a. Instruments de couvertures autorisés   | 48.170           | 33.210           |
| b. Autres   | 4.604            | 4.389            |
| D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes   | 0                | 0                |
| E. Autres passifs non courants  | 0                | 0                |
| F. Passifs d'impôts différés  | 11.848           | 6.211            |
| <b>Total des passifs non courants</b>   | <b>648.815</b>   | <b>760.737</b>   |
| <b>II. Passifs courants</b>   |                  |                  |
| A. Provisions   | 0                | 0                |
| B. Dettes financières courantes   | 272.317          | 22.830           |
| a. Etablissements de crédit   | 172.317          | 22.830           |
| c. Autres   | 100.000          | 0                |
| C. Autres passifs financiers courants   | 0                | 0                |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes   | 27.044           | 37.303           |
| a. Exit tax   | 3.106            | 8.818            |
| b. Autres   | 23.938           | 28.485           |
| E. Autres passifs courants  | 0                | 0                |
| F. Comptes de régularisation  | 8.299            | 4.126            |
| <b>Total des passifs courants</b>   | <b>307.660</b>   | <b>64.259</b>    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>  | <b>956.475</b>   | <b>824.996</b>   |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>  | <b>2.386.127</b> | <b>1.766.643</b> |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

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

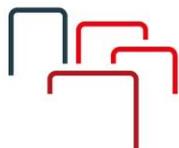
| Projets et rénovations<br>(en millions €) <sup>1</sup> |   | Investissement | Inv. au<br>30/06/2019 | Inv.<br>Futur | Commentaires                                   |
|--|---|----------------|-----------------------|---------------|--|
| <b>Projets en cours</b>                                |   | <b>197</b>     | <b>50</b>             | <b>148</b>    |  |
| <b>Réception 2019/2020</b>                             |   | <b>87</b>      | <b>43</b>             | <b>45</b>     |  |
| BE   | Plantijn III<br>Kapellen                              | 1              | 0                     | 1             | Extension et rénovation d'une maison de repos  |
| BE   | t Hoge III<br>Courtrai                                | 2              | 1                     | 1             | Extension d'une maison de repos                |
| BE   | De Duinpieper<br>Ostende                              | 2              | 1                     | 1             | Extension et rénovation d'une maison de repos  |
| BE   | Kasteelhof<br>Dendermonde                             | 3              | 0                     | 3             | Extension d'une maison de repos                |
| DE   | Schwerin <sup>3</sup><br>Schwerin                     | 11             | 7                     | 4             | Construction d'un campus de soins              |
| DE   | Laurentiusplatz<br>Wuppertal                          | 1              | 0                     | 1             | Rénovation d'une maison de repos               |
| DE   | Kaltenkirchen <sup>3</sup><br>Kaltenkirchen           | 15             | 8                     | 7             | Construction d'un campus de soins              |
| DE   | Residenz Zehlendorf<br>Berlin                         | 6              | 4                     | 2             | Rénovation d'une maison de repos               |
| DE   | Beverstedt <sup>3</sup><br>Beverstedt                 | 10             | 2                     | 8             | Construction d'un campus de soins              |
| NL   | Sorghuys Tilburg <sup>2</sup><br>Berkel-Enschot       | 3              | 2                     | 1             | Construction d'une résidence de soins          |
| NL   | LTS Winschoten <sup>2</sup><br>Winschoten             | 13             | 10                    | 3             | Construction d'une résidence de soins          |
| NL   | De Merenhoef<br>Maarssen                              | 1              | 0                     | 1             | Extension et rénovation d'une maison de repos  |
| NL   | De Statenhof<br>Leyde                                 | 2              | 0                     | 1             | Extension et rénovation d'une maison de repos  |
| NL   | Residentie Boldershof<br>Amersfoort                   | 1              | 0                     | 1             | Rénovation d'une maison de repos               |
| NL   | Verpleegcentrum Scheemda <sup>2</sup><br>Scheemda     | 4              | 0                     | 4             | Construction d'une maison de repos             |
| NL   | Het Gouden Hart Harderwijk <sup>2</sup><br>Harderwijk | 7              | 2                     | 4             | Construction d'un senior housing site          |
| UK   | Cowdray Club<br>Aberdeen                              | 3              | 3                     | 0             | Rénovation d'une maison de repos               |
| UK   | MMCG projets<br>Angleterre/Ecosse                     | 1              | 0                     | 1             | Rénovation d'une maison de repos               |
| UK   | Bessingby Hall<br>Ruislip                             | 1              | 0                     | 1             | Rénovation d'une maison de repos               |
| <b>Réception 2020/2021</b>                             |   | <b>110</b>     | <b>7</b>              | <b>103</b>    |  |
| BE   | Résidence Aux Deux Parcs<br>Jette                     | 3              | 1                     | 2             | Extension d'une maison de repos                |
| BE   | Residentie 't Spelthof<br>Binkom                      | 6              | 0                     | 6             | Extension d'une maison de repos                |
| NL   | Nieuw Heerenhage <sup>2</sup><br>Heerenveen           | 20             | 3                     | 18            | Construction d'un site de logement des seniors |
| NL   | Residentie Sibelius<br>Oss                            | 9              | 0                     | 9             | Rénovation d'un site de logement des seniors   |
| NL   | Stepping Stones Zwolle <sup>2</sup><br>Zwolle         | 5              | 0                     | 5             | Construction d'une résidence de soins          |
| DE   | Pflegecampus Plauen <sup>2</sup><br>Plauen            | 11             | 1                     | 10            | Construction d'une maison de repos             |
| DE   | Espelkamp <sup>3</sup><br>Espelkamp                   | 15             | 1                     | 14            | Construction d'un campus de soins              |
| DE   | Heiligenhafen <sup>3</sup><br>Heiligenhafen           | 13             | 0                     | 13            | Construction d'un campus de soins              |
| DE   | Wolfsburg <sup>3</sup><br>Wolfsburg                   | 28             | 1                     | 27            | Construction d'un campus de soins              |
| <b>Réserve foncière</b>                                |   | <b>2</b>       | <b>2</b>              | <b>0</b>      |  |
| BE   | Terrain Bois de la Pierre<br>Wavre                    | 2              | 2                     | 0             | -  |
| <b>Acquisitions sous conditions suspensives</b>        |   | <b>41</b>      | <b>0</b>              | <b>41</b>     |  |
| <b>Réception 2019/2020</b>                             |   | <b>41</b>      | <b>0</b>              | <b>41</b>     |  |
| DE   | Haus Steinbachhof<br>Chemnitz                         | 16             | 0                     | 16            | Acquisition d'une maison de repos              |
| DE   | Seniorenhaus Wiederitzsch<br>Leipzig                  | 7              | 0                     | 7             | Acquisition d'une maison de repos              |
| DE   | Zur alten Linde<br>Rabenau                            | 6              | 0                     | 6             | Acquisition d'une maison de repos              |
| DE   | Seniorenwohnpark Hartha<br>Hartha                     | 12             | 0                     | 12            | Acquisition d'une maison de repos              |
| <b>Projects subject to outstanding conditions</b>      |   | <b>188</b>     | <b>0</b>              | <b>188</b>    |  |
| <b>Réception 2019/2020</b>                             |   | <b>16</b>      | <b>0</b>              | <b>16</b>     |  |
| DE   | Azurit Weimar<br>Weimar                               | 16             | 0                     | 16            | Acquisition d'une nouvelle maison de repos     |
| <b>Réception 2020/2021</b>                             |   | <b>117</b>     | <b>0</b>              | <b>117</b>    |  |
| BE   | Uilenspiegel<br>Genk                                  | 2              | 0                     | 2             | Extension d'une maison de repos                |
| BE   | Sorgvliet<br>Linter                                   | 5              | 0                     | 5             | Extension d'une maison de repos                |
| NL   | Rendant Aldlânstate<br>Leeuwarden                     | 20             | 0                     | 20            | Construction d'un site de logement des seniors |
| BE   | Résidence de la Paix<br>Evere                         | 2              | 0                     | 2             | Extension d'une maison de repos                |
| BE   | Rembertus<br>Malines                                  | 12             | 0                     | 12            | Construction d'une maison de repos             |
| DE   | Specht Gruppe (2020/2021)<br>Allemagne                | 76             | 0                     | 76            | Construction & acquisition de campus de soins  |
| <b>Réception 2021/2022</b>                             |   | <b>54</b>      | <b>0</b>              | <b>54</b>     |  |
| DE   | Specht Gruppe (2021/2022)<br>Allemagne                | 54             | 0                     | 54            | Construction & acquisition de campus de soins  |
| <b>TOTAL PIPELINE</b>                                  |   | <b>428</b>     | <b>52</b>             | <b>376</b>    |  |
| Variation de la juste valeur                           |   | -              | 2                     | -             |  |
| Arrondi  |   | -              | -2                    | -             |  |
| <b>Montant au bilan</b>                                |   |                | <b>51</b>             |               |  |

<sup>1</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 28 juin 2019 (1,1154 €/£).

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Partie de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.

Tous ces projets sont pré-loués. Il convient d'ajouter au budget d'investissement total 18 millions € relatifs aux acquisitions exécutées le 9 juillet 2019 (8 millions €), le 7 août 2019 (3 millions €) et le 21 août (7 millions €) (voir section 3.1 ci-dessus). Un montant correspondant à 55 millions € du budget d'investissement susmentionné a déjà été réalisé grâce à l'acquisition de quatre sites d'immobiliers de santé en Allemagne les 8 et 9 juillet 2019, à la réception d'un campus de soins à Schwerin le 15 août 2019, et à la réception des travaux de rénovation à Aberdeen le 23 août 2019 (voir section 3.2 ci-dessus).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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

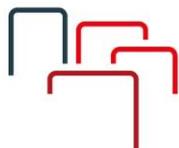
Les indicateurs suivants sont des indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au 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 €)   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Immeubles de placement en exploitation  | 2.264.504        | 1.701.280        |
| + Projets de développement  | 51.205           | 35.183           |
| <b>Immeubles de placement</b>   | <b>2.315.709</b> | <b>1.736.463</b> |
| + Actifs détenus en vue de la vente   | 5.240            | 4.070            |
| <b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>                                | <b>2.320.949</b> | <b>1.740.533</b> |
| - Projets de développement  | -51.205          | -35.183          |
| <b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b> | <b>2.269.744</b> | <b>1.705.350</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 €)                                     | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Revenus locatifs                                | 118.413       | 91.677        |
| - Effet des variations de périmètre             | -45.944       | -20.173       |
| <b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b> | <b>72.469</b> | <b>71.503</b> |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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.

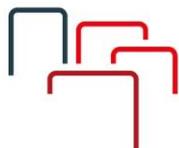
30 juin 2019

| (x 1.000 €)  | Immobilier de santé | Immeubles à appartements | Hôtels       | Non alloué     | Inter-sectoriel | TOTAL         |
|--|---------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>  |                     |                          |              |                |                 |               |
| Revenus locatifs (a)   | 106.545             | 7.822                    | 4.058        | 0              | -12             | 118.413       |
| Résultat locatif net (b)   | 106.520             | 7.836                    | 4.028        | 0              | -12             | 118.372       |
| Résultat immobilier (c)  | 106.365             | 7.213                    | 4.045        | 0              | -12             | 117.611       |
| Résultat d'exploitation des immeubles (d)                          | 103.276             | 4.642                    | 4.020        | 0              | -12             | 111.926       |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b> | <b>103.049</b>      | <b>4.693</b>             | <b>4.010</b> | <b>-14.610</b> | <b>0</b>        | <b>97.142</b> |
| Marge opérationnelle* (d)/(b)                                      |                     |                          |              |                |                 | 95%           |
| Marge d'exploitation* (e)/(b)                                      |                     |                          |              |                |                 | 82%           |
| Charges opérationnelles* (e)-(b)                                   |                     |                          |              |                |                 | 21.230        |

30 juin 2018

| (x 1.000 €)  | Immobilier de santé | Immeubles à appartements | Hôtels       | Non alloué    | Inter-sectoriel <sup>°</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        |

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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 €)   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| XX. Revenus financiers  | 154            | 554            |
| XXI. Charges d'intérêts nettes  | -17.193        | -14.321        |
| XXII. Autres charges financières  | -3.129         | -1.552         |
| <b>Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*</b> | <b>-20.168</b> | <b>-15.319</b> |

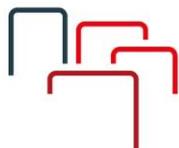
### 5.5. Taux d'intérêt

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 €)   | 2019        | 2018        |
|---|-------------|-------------|
| XXI. Charges d'intérêts nettes  | -17.193     | -14.321     |
| Intérêts intercalaires  | 1.083       | 482         |
| Charges d'intérêts nettes annualisées (a)   | -16.957     | -14.125     |
| Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)     | -18.026     | -14.600     |
| Dette financière moyenne pondérée (c)   | 981.467     | 697.832     |
| <b>Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)</b>   | <b>1,7%</b> | <b>2,0%</b> |
| <b>Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)</b> | <b>1,8%</b> | <b>2,1%</b> |

En 2019, le taux d'intérêt effectif moyen\* (a)/(c) incluant la commission sur les lignes de crédit non utilisées serait de **1,9 %** (2018 : 2,2%).

En 2019, le taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires\* (b)/(c) y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées serait de **2,0 %** (2018 : 2,2%).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

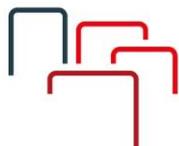
Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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 €)  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère            | 1.429.549        | 941.647        |
| - Effet de la distribution du dividende 2017/2018                                      | 0                | -45.502        |
| <b>Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2017/2018</b>                 | <b>1.429.549</b> | <b>896.145</b> |
| - Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture                   | 50.533           | 35.439         |
| <b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b> | <b>1.480.082</b> | <b>931.584</b> |

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

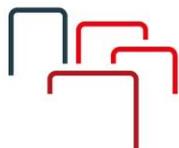
### 5.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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 2019   | 30 juin 2018  |
|---|----------------|---------------|
| x 1.000 €   |                |               |
| <b>Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS</b>                                  | <b>123.497</b> | <b>71.855</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 | -63.317        | -15.018       |
| (ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement  | -7.251         | -789          |
| (iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente   | -70            | 0             |
| (iv) Taxe sur résultat sur vente  | 0              | 0             |
| (v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill  | 0              | 344           |
| (vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages | 7.304          | 2.157         |
| (vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)                           | 0              | 0             |
| (viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA  | 6.216          | -146          |
| (ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises                                   | -853           | 0             |
| (x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus  | 6.618          | 0             |
| Arrondi   | 1              | 0             |
| <b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>  | <b>72.145</b>  | <b>58.403</b> |
| Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)  | 19.274.471     | 17.990.607    |
| <b>EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)</b>  | <b>3,74</b>    | <b>3,25</b>   |



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

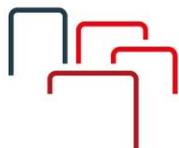
Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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 2019     | 30 juin 2018   |
|---|------------------|----------------|
| <i>x 1.000 €</i>  |                  |                |
| <b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>   | <b>1.429.549</b> | <b>896.145</b> |
| <b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>   | <b>58,11</b>     | <b>49,24</b>   |
| Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)              | 0                | 0              |
| <b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b> | <b>1.429.549</b> | <b>896.145</b> |
| À inclure:  |                  |                |
| (i.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)   | 0                | 0              |
| (i.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)                                       | 0                | 0              |
| (i.c) Réévaluation des autres actifs non courants   | 0                | 0              |
| (ii) Réévaluation des créances de location-financement  | 0                | 0              |
| (iii) Réévaluation des actifs destinés à la vente   | 0                | 0              |
| À exclure:  |                  |                |
| (iv) Juste valeur des instruments financiers  | 50.533           | 35.439         |
| (v.a) Impôts différés   | 11.848           | 6.211          |
| (v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés  | 0                | 0              |
| À inclure/exclure:  |                  |                |
| Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises   | 0                | 0              |
| <b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>   | <b>1.491.930</b> | <b>937.795</b> |
| Nombre d'actions  | 24.601.158       | 18.200.829     |
| <b>EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)</b>   | <b>60,64</b>     | <b>51,52</b>   |

L'EPRA NAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur au 30 juin 2019 (voir la note 8 de bas de page, section 4.4 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 distribué en novembre 2018 (voir annexe 5.6).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

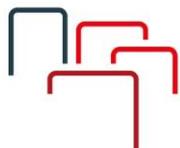
Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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 2019     | 30 juin 2018   |
|--|------------------|----------------|
| <i>x 1.000 €</i>                                 |                  |                |
| <b>EPRA NAV* (part du groupe)</b>                | <b>1.491.930</b> | <b>937.795</b> |
| À inclure:                                       |                  |                |
| (i) Juste valeur des instruments financiers      | -50.533          | -35.439        |
| (ii) Juste valeur de la dette                    | -7.329           | -6.866         |
| (iii) Impôts différés                            | -11.848          | -6.211         |
| <b>EPRA NNAV* (part du groupe)</b>               | <b>1.422.220</b> | <b>889.279</b> |
| Nombre d'actions                                 | 24.601.158       | 18.200.829     |
| <b>EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)</b> | <b>57,81</b>     | <b>48,86</b>   |

L'EPRA NNAV\* en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2019 (voir la note 8 de bas de page, section 4.4 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 distribué en novembre 2018 (voir annexe 5.6).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2019 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40 CET

### 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 2019   | 30 juin 2018   |
|---|----------------|----------------|
| x 1.000 €   |                |                |
| <b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>         | <b>-21.271</b> | <b>-14.402</b> |
| <i>Charges relatives à la location</i>  | -41            | -80            |
| <i>Récupération de charges immobilières</i>   | 59             | 84             |
| <i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i> | -820           | -985           |
| <i>Frais techniques</i>   | -1.077         | -1.379         |
| <i>Frais commerciaux</i>  | -317           | -552           |
| <i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>   | -58            | -136           |
| <i>Frais de gestion immobilière</i>   | -2.763         | -1.273         |
| <i>Autres charges immobilières</i>  | -1.470         | -1.281         |
| <i>Frais généraux de la société</i>   | -14.692        | -10.963        |
| <i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>   | -92            | 2.163          |
| <b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>                                     | <b>-21.271</b> | <b>-14.402</b> |
| <i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>   | 58             | 136            |
| <b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>                                     | <b>-21.213</b> | <b>-14.266</b> |
| <b>Revenu locatif brut (C)</b>  | <b>118.413</b> | <b>91.677</b>  |
| <b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)</b>                              | <b>18%</b>     | <b>16%</b>     |
| <b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)</b>                              | <b>18%</b>     | <b>16%</b>     |
| Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)                  | 92             | 85             |

Aedifica active certains frais de project management.