

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « **Société** »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration **5^{ème} trimestre 2019/2020**

- Revenus locatifs du cinquième trimestre s'élèvent à 47,3 millions € (+35 % par rapport au 30 septembre 2019). Sur une période de 15 mois¹, les revenus locatifs atteignent 210,8 millions € au 30 septembre 2020 grâce à la croissance du portefeuille
- Patrimoine immobilier* de 3,5 milliards € au 30 septembre 2020 (en hausse de plus de 1.187 millions € (+52 %) par rapport au 30 juin 2019, fin de l'exercice précédent
- Deuxième accord-cadre signé avec Specht Gruppe pour le développement de 10 campus de soins en Allemagne d'une capacité totale de 1.260 unités, pour un montant total d'environ 200 millions €
- 473 sites d'immobilier de santé avec plus de 33.000 résidents, répartis sur six pays :
 - 1.086 millions € en Belgique (79 sites)
 - 628 millions € au Royaume-Uni (97 sites)
 - 617 millions € en Allemagne (71 sites)
 - 574 millions € en Finlande (164 sites)
 - 447 millions € aux Pays-Bas (59 sites)
 - 10 millions € en Suède (3 sites)
- Pipeline de 783 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation. Au cours du 5^{ème} trimestre, 14 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 65 millions €
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19,5 ans et taux d'occupation de 100 %
- Augmentation de capital de 459 millions € par une offre publique de souscription d'actions nouvelles avec droits d'allocation irréductible, conclue avec succès le 27 octobre 2020
- Résultats solides, légèrement supérieurs au budget, permettent de reconfirmer le dividende, malgré la pandémie de Covid-19
- Taux d'endettement a diminué de 50 % au 30 septembre 2020 à environ 40 % après l'augmentation de capital de fin octobre

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans cette déclaration intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'annexe 2 ci-après.

¹ L'exercice financier 2019/2020 (qui a commencé le 1^{er} juillet 2019) a été prolongé de 6 mois jusqu'au 31 décembre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2020

Lors de son quinzième anniversaire, et malgré la pandémie de Covid-19, Aedifica a de nouveau obtenu de solides résultats et le Groupe a davantage renforcé sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse. L'expansion internationale du Groupe s'est poursuivie sans relâche grâce aux nombreuses acquisitions et achèvements qui ont eu lieu ces derniers mois et 459 millions € ont été levés lors d'une augmentation de capital clôturée avec succès à la fin du mois d'octobre.

15 ANS DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ DU FUTUR

Le 7 novembre, Aedifica a fêté son anniversaire : cela fait quinze ans que le groupe propose des concepts de soins résidentiels innovants à ses résidents. Depuis sa création en 2005, Aedifica, petite start-up belge, est devenue une société faisant partie du BEL20 et un acteur international de référence dans le domaine de l'immobilier de santé en Europe. Avec un taux de croissance annuel moyen de 28 %, le portefeuille du Groupe a dépassé le cap de 3,5 milliards €. Aedifica se développe de plus en plus à l'échelle européenne : les premières activités d'investissement international en Allemagne ont été rapidement suivies par des investissements aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède. Pour soutenir cette forte expansion européenne, le Groupe s'est solidement ancré dans ses six pays avec des équipes locales, ce qui permet à Aedifica de répondre au plus près aux besoins de ses locataires. Doté d'un pipeline de développement de 783 millions € et d'un plan d'action ambitieux sur le développement durable, le Groupe a tout ce qu'il faut pour continuer à investir dans des concepts de soins durables et innovants qui accordent aux résidents l'importance qu'ils méritent et leur donnent l'espace pour bénéficier des soins selon leurs préférences.

EXPANSION EUROPÉENNE

Aedifica a réitéré ses ambitions internationales au cours du dernier trimestre en concluant un deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour un montant total d'environ 200 millions €. Ce nouvel accord-cadre permettra de développer 10 nouveaux campus de soins d'une capacité totale d'environ 1.260 unités en Allemagne d'ici 2024. De plus, le Groupe a annoncé ou réalisé des investissements sur 14 autres sites d'immobilier de santé. Ainsi, au cours du cinquième trimestre, Aedifica a annoncé ou réalisé un total d'environ 355 millions € d'investissements sur 24 sites dans les six pays où Aedifica opère. En outre, 14 projets issus du pipeline d'investissement ont été achevés en Allemagne, en Finlande et en Suède, pour un montant d'environ 65 millions €.

Tous les investissements réalisés au cours des derniers mois ont fait croître le portefeuille immobilier d'Aedifica à 473 sites d'une capacité de plus de 33.000 résidents. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation² a augmenté d'environ 1.092 millions € (+48 %) pour atteindre 3.362 millions € (contre 2.270 millions € au début de l'exercice). Par ailleurs, au 30 septembre 2020, le Groupe a un budget d'investissement total en projets de développement d'environ 783 millions € (voir Annexe 1 ci-après). Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement, des projets de développement qui seront réalisés sur une période de quatre ans et des investissements réalisés et annoncés depuis le 1^{er} octobre 2020, le portefeuille total d'Aedifica atteindra à terme le cap des 4,2 milliards €.

² Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 45 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AUGMENTATION DE CAPITAL CONCLUE AVEC SUCCÈS

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'augmentation de capital entièrement souscrite, clôturée le 27 octobre. Lors de cette augmentation de capital, 459 millions € ont été levés par une offre publique de souscription d'actions nouvelles avec droits d'allocation irréductibles, soit la plus importante augmentation de capital jamais réalisée dans le secteur des SIR belges (voir section 2.3.1).

Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement consolidé s'élève à 50 %. Compte tenu de la réduction significative du taux d'endettement consolidé résultant du produit de l'augmentation de capital, le taux d'endettement consolidé tombe à environ 40% et le groupe est en mesure de poursuivre son programme d'investissement.

2. Événements importants

2.1. Investissements et achèvements pendant le cinquième trimestre

- Deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour le développement de 10 campus de soins en Allemagne

Le 10 septembre 2020, Aedifica a signé un deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour un montant total d'environ 200 millions €³. Ce nouvel accord-cadre permettra de développer 10 nouveaux campus de soins en Allemagne d'ici 2024, avec une capacité totale d'environ 1.260 unités. Tous les campus seront couverts par un contrat-cadre de location avec une entité de Specht Gruppe, toutefois les parties ont prévu de confier l'exploitation des campus à un groupe diversifié d'opérateurs professionnels privés et sans but lucratif, ce qui permettra de diversifier davantage la base de locataires d'Aedifica. Les sites seront donnés en location sur base de contrats non résiliables de 30 ans.

Les campus de soins combineront des fonctions de soins complémentaires et seront construits par Specht Gruppe, qui dispose de près de 30 ans d'expérience dans le domaine du développement, de la construction et de l'exploitation de sites d'immobilier de santé destiné aux seniors en Allemagne. Depuis 1988, le groupe a en effet réalisé plus de 100 sites d'immobilier de santé dans presque tous les Länder allemands.

En 2017, Aedifica et Specht Gruppe ont signé un premier accord-cadre pour le développement d'un portefeuille de campus de soins. La collaboration initiée par ce premier accord-cadre a finalement résulté dans le développement de 16 projets (dont 4 ont déjà été réalisés, 9 sont en cours de construction et 3 seront lancés avant la fin de 2020) et, en outre, dans l'acquisition par Aedifica de 5 autres établissements de soins existants de Specht Gruppe. Grâce à ce deuxième accord-cadre, un nouveau pipeline de 10 projets de développement sera ajouté au portefeuille allemand.

³ Voir communiqué de presse du 10 septembre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Investissements en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède

Au cours du cinquième trimestre de l'exercice en cours, Aedifica a réalisé ou annoncé des investissements dans 24 sites d'immobilier de santé en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède. Le montant total des investissements annoncés et réalisés s'élève à environ 355 millions € au 30 septembre 2020.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				39	-				
Klein Veldekens	Acquisition	Geel	9/07/2020	39	-	4,5%	-	30 ans - NNN	Astor
Allemagne				-	209				
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WAULT 28 ans - NN	SARA
Deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour le développement de 10 campus de soins	Développement	Allemagne	10/09/2020	-	200	5%	2022-2024	30 ans - NNN	Contrat-cadre de location avec Specht Gruppe ⁴
Pays-Bas				19	25				
Het Gouden Hart Lelystad	Acquisition & développement	Lelystad	17/07/2020	3	9	5,5%	-	20 ans - NNN	Senior Living ⁵
U-center	Acquisition	Epen	09/09/2020	10	-	6%	-	20 ans - NNN	U-center
LLT Almere Buiten	Acquisition & développement	Almere	14/09/2020	2,5	6,5	5,5%	Q1 2022	20 ans - NNN	Lang Leve Thuis
Martha Flora Goes	Acquisition & développement	Goes	21/09/2020	2	5	5,5%	Q1 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Hulsberg	Acquisition & développement	Hulsberg	21/09/2020	1,5	4,5	5,5%	Q4 2021	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni ³				18	30				
Priesty Fields Care Home	Forward purchase	Congleton	24/07/2020	-	14	6%	Q1 2021	30 ans - NNN	Handsale
Richmond Manor	Acquisition	Ampthill	13/08/2020	18	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	24/09/2020	-	16	5,5%	Q1 2021	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Finlande				2	10				
2 projets	Développement	Finlande	07/2020	-	10	6,5%	2021	Contrats NN	Locataires multiples
Jyväskylä Sulkulantie	Acquisition	Jyväskylä	31/07/2020	2	-	6,5%	-	15 ans - NN	Vetrea
Suède ³				-	3				
Upplands Väsby Havregatan	Développement	Upplands Väsby	09/2020	-	3	6,5%	Q3 2021	15 ans - NN	Norlandia
Total				78	277				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir annexe 1 à la page 15).

³ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

⁴ Finalement, les campus seront exploités par un pool diversifié d'opérateurs professionnels privés et sans but lucratif.

⁵ Groupe Korian.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Achèvements en Allemagne, en Finlande et en Suède

Au cours du cinquième trimestre, 2 projets de développement issus du pipeline ont été réceptionnés en Allemagne, onze projets en Finlande et un projet en Suède à la suite de l'achèvement des travaux. Le budget total de l'ensemble des projets qui ont été réalisés au cours du cinquième trimestre s'élève à environ 65 millions €. Les sites sont énumérés dans le tableau ci-dessous.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				21			
Seniorenquartier Beverstedt	Développement	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Pflege-campus Plauen	Développement	Plauen	05/09/2020	11	5,5%	25 ans - NN	Aspida
Finlande				39			
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Développement	Vaasa	07/2020	5	9%	15 ans - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, hoiva	Développement	Tuusula	07/2020	6	6,5%	20 ans - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, päiväkot	Développement	Tuusula	07/2020	2	6%	15 ans - NN	Norlandia
Koy Rovaniemen Santamäentie	Développement	Rovaniemi	07/2020	4	8,5%	20 ans - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	07/2020	2	8%	15 ans - NN	Pilke
Koy Kontiolahden Päiväperhoskatu	Développement	Lehmo	07/2020	2	7,5%	15 ans - NN	Pilke
Koy Lahden Kurenniityntie	Développement	Villahde	07/2020	2	8,5%	15 ans - NN	Peikometsä
Koy Ulvilan Kulmalantie	Développement	Ulvila	07/2020	3	6,5%	15 ans - NN	Hoivahotellit
Koy Iisalmen Satamakatu	Développement	Lisalmi	08/2020	7	6%	15 ans - NN	Vetrea
Kangasalan Hilmanhovi, laajennus	Développement	Kangasala	08/2020	1	7,5%	15 ans - NN	Ikifit
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Développement	Järvenpää	08/2020	5	6%	25 ans - NN	Kristillinen Koulu
Suède ²				5			
Eskilstuna Mesta	Développement	Eskilstuna	08/2020	5	7%	15 ans - NN	British Mini
Total				65			

¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés.

² Les montants en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

2.2. Investissements et achèvements après le 30 septembre 2020

- Investissements en Belgique

Après le 30 septembre 2020, Aedifica a acquis deux maisons de repos en Belgique pour un montant total de 36 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €)	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				36	-				
Familiehof	Acquisition	Schelle	01/10/2020	14	-	4,5%	-	30 ans - NNN	Astor
Le Jardin Intérieur	Acquisition	Frasnes-lez-Anvaing	30/10/2020	22	-	4,25%	-	27 ans - NNN	Orelia
Total				36	-				

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

- Achèvement aux Pays-Bas

Après le 30 septembre 2020, un projet de développement issu du pipeline a été réceptionné à la suite de l'achèvement des travaux.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				2			
Villa Casimir	Redéveloppement	Roermond	01/10/2020	2	6%	20 ans - NNN	Senior Living ²
Total				2			

¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés.

² Groupe Korian.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Gestion des ressources financières

Au cours des quinze premiers mois de l'exercice en cours qui se clôturera le 31 décembre 2020, Aedifica a renforcé ses ressources financières. Le Groupe l'a notamment fait en concluant de nouveaux financements bancaires à long terme aux échéances situées entre 2024 et 2026 pour un montant total de 240 millions € dont 50 millions ajoutés fin août 2020. Par ailleurs, un crédit d'investissement supplémentaire de 20 millions € a été accordé par la Banque européenne d'investissement jusqu'en 2035 à Hoivatilat Oyj. Sinon, dans le cadre de son programme de billets de trésorerie, Aedifica a émis deux placements privés, l'un d'un montant de 40 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,466 % émis en juin 2020, l'autre d'un montant de 12 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 1,85 % émis en juillet 2020. Aedifica souligne ainsi le souhait de continuer à diversifier ses sources de financement. Les liquidités disponibles, nettes des billets de trésorerie à court terme, s'élèvent à 254 millions € au 30 septembre 2020. Compte tenu du produit de l'augmentation de capital, ces liquidités, nettes des billets de trésorerie à court terme, sont estimées à 500 millions €.

Le crédit-pont contracté pour financer l'acquisition des actions de Hoivatilat Oyj et pour refinancer le crédit-pont en livre sterling⁴ (qui devait expirer pendant l'exercice en cours) a été prolongé jusqu'en octobre 2021. Les capitaux levés lors de l'augmentation de capital d'avril 2020 ont été utilisés pour rembourser 203 millions € du crédit-pont. L'augmentation de capital (voir section 2.3.1 ci-dessous) intervenue le 27 octobre 2020 après la date de clôture a permis de rembourser le solde de la tranche en Euro du crédit-pont (97 millions €).

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente au 30 septembre 2020 comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2020	203	203	197
31/12/2021	490	465 ³	58
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	149	-
31/12/2024	269	249	-
31/12/2025	556	352	-
>31/12/2025	379	326	67
Total au 30 septembre 2020	2.303	1.795	321
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,3	4,5	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 septembre 2020 (1,0961 £/€).

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

³ Sur ce montant, 97 millions € ont déjà été remboursés avec le produit de l'augmentation de capital du 27 octobre 2020.

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 tirée au 30 septembre 2020 est de 4,5 ans.

2.3.1. Augmentation de capital de 459 millions €

Le 14 octobre 2020, Aedifica a annoncé une offre publique de souscription d'actions nouvelles lors d'une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé avec droits d'allocation irréductibles pour un montant brut de 459 millions €. Ainsi, le 27 octobre 2020, la Société a émis 5.499.373 actions nouvelles au prix de souscription de 83,50 € par action, soit 459.197.645,50 € (prime d'émission incluse).

⁴ Ce crédit-pont en GBP a été conclu pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni qui a été finalisée fin janvier 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Ces nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 27 attaché, qui donne droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice (prolongé) en cours à partir du 27 octobre 2020. Dans le cadre de cette opération, le coupon n° 26 représentant le droit au dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 26 octobre 2020 inclus a été détaché le 15 octobre 2020.

Suite à cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 32.996.242 et le capital social s'élève à 870.697.700,20 €.

2.3.2. Apport en nature de 39 millions €

Le 9 juillet 2020, l'acquisition du campus de soins Klein Veldekens à Geel a été réalisée par l'apport en nature des immeubles et du terrain dans Aedifica SA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 39 millions €. L'apport a été compensé par l'émission de 435.596 nouvelles actions à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 10 juillet 2020 et donnent droit à un dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 28 avril 2020 jusqu'au 31 décembre 2020 (coupon n°24 et coupons suivants).

2.4. Impact Covid-19

En tant qu'entreprise très proche du secteur de la santé, Aedifica se sent étroitement liée aux résidents de ses établissements de soins de santé et aux équipes qui prennent soin d'eux. Aedifica tient à remercier le personnel soignant pour son travail exceptionnel au moment où le coronavirus reprend de la vigueur en Europe. Depuis le déclenchement de la pandémie au premier semestre de l'année, Aedifica a assuré la continuité de ses activités tout en protégeant la santé et le bien-être de toutes ses parties prenantes. Le télétravail est devenu la norme pour l'équipe Aedifica, tandis que les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires.

La pandémie n'a pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe au 30 septembre. Les établissements de soins résidentiels d'Aedifica restent entièrement opérationnels à cause des mesures de protection strictes. L'impact du Covid-19 sur le taux d'occupation fait l'objet d'un suivi permanent, mais les paiements locatifs restent stables et rien n'indique à ce jour que la capacité de paiement locatif des opérateurs serait compromise. En outre, les autorités (locales) de différents pays ont approuvé des programmes d'aide visant à couvrir d'éventuels coûts supplémentaires pour les opérateurs de soins découlant des mesures Covid-19. Dans les crèches finlandaises d'Aedifica, le taux d'occupation avait fortement baissé pendant le confinement avant l'été. La rentrée scolaire à la mi-août a un impact positif sur le taux d'occupation, ce qui a permis de le ramener au niveau habituel (les crèches ne représentent que 8 % des loyers contractuels annuels).

Le marché des investissements reste actif, les caractéristiques fondamentales de l'immobilier de santé (vieillesse, consolidation, financement public) restent en effet intactes et se voient même éventuellement renforcées par la crise actuelle. Aedifica analyse un certain nombre de nouvelles opportunités d'investissement et bien que le rythme d'investissement ait été ralenti par la pandémie, le Groupe a annoncé et réalisé une série de nouveaux investissements depuis juillet. De plus, les travaux sur les chantiers de projets de développement d'Aedifica s'effectuent à nouveau à pleine capacité dans les six pays où le Groupe est actif.



Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.5. Guidance et dividende

Compte tenu des résultats au 30 septembre 2020, des investissements déjà réalisés et de la prolongation de l'exercice en cours⁵ (qui a débuté le 1^{er} juillet 2019) jusqu'au 31 décembre 2020 inclus, et sauf événements imprévus, les revenus locatifs au 31 décembre 2020 sont estimés à 257 millions €. Cela mène à un EPRA Earnings* de 157 millions €. En raison du nombre d'actions plus élevé résultant des augmentations de capital d'avril, juillet et octobre 2020, l'EPRA Earnings* par action est estimé à 5,92 €. Au 30 septembre 2020, l'EPRA Earnings* est légèrement supérieur au budget, en partie en raison de revenus locatifs plus élevés sous l'influence d'un taux de change plus favorable et d'une gestion efficace des dépenses. En raison de la pandémie de Covid-19, il convient toutefois d'être plus prudent que d'habitude quant aux perspectives.

Pour la totalité de l'exercice prolongé, le conseil d'administration propose un dividende brut de 4,60 €. Le dividende (final) de l'exercice prolongé sera payé en mai 2021 après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021. Le conseil d'administration d'Aedifica a décidé, dans l'attente du dividende final, de distribuer un dividende intérimaire aux actionnaires pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 inclus, qui a été payé le 7 octobre 2020. Le dividende intérimaire brut s'élevait à 3,00 € par action (une hausse de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019). Un dividende brut de 1,60 € par action est proposé pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 inclus (réparti sur les coupons n° 26 (1,03 € brut) et n° 27 (0,57 € brut).

2.6. Autres événements

- Aedifica fait partie des indices GPR 250 et GPR 250 REIT

Depuis le 21 septembre 2020, Aedifica fait partie des indices GPR 250 et GPR 250 REIT. Global Property Research (GPR) regroupe les 250 titres immobiliers cotés les plus liquides au monde. En entrant dans ces indices, Aedifica s'impose à nouveau comme référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.

- Aedifica remporte les EPRA BPR & sBPR Gold Awards

En septembre 2020, Aedifica a remporté l' « EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2018/2019) pour la sixième année consécutive. Aedifica reste ainsi en tête des sociétés européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Par ailleurs, le rapport de développement durable d'Aedifica témoignant des efforts du Groupe dans le domaine de la responsabilité sociétale d'entreprise (publié en mai 2020) a reçu l' « EPRA sBPR Gold Award » après que le rapport de développement durable ait déjà remporté l' « EPRA sBPR Silver Award » et l' « EPRA sBPR Most Improved Award » l'année dernière.

- Aedifica renforce son équipe en Belgique avec un country manager

Afin de poursuivre durablement la croissance d'Aedifica sur le marché belge, le Groupe a renforcé son équipe en Belgique avec un « country manager ». C'est à ce titre que, depuis début novembre 2020, Stéphanie Lomme supervise la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe sur le marché belge. Elle est également responsable de l'équipe belge d'asset & property management. Stéphanie travaille chez Aedifica depuis décembre 2019 en tant que Senior Asset Manager Belgium. Depuis lors, elle a acquis une vaste expérience du portefeuille belge, de ses locataires et des opérations du Groupe. Avant

⁵ Voir communiqué de presse du 8 juin 2020 relatif à l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

de rejoindre l'équipe d'Aedifica, elle a fait carrière pendant dix ans à la banque KBC, où, en tant que Corporate Relationship Manager et Senior Banker, elle était chargée principalement des sociétés immobilières cotées en bourse.

3. Chiffre d'affaires du 5^{ème} trimestre 2019/2020

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du cinquième trimestre de l'exercice en cours (du 1^{er} juillet 2020 au 30 septembre 2020) s'élève à 47,3 millions €, une hausse d'environ 35% par rapport au chiffre d'affaires du 30 septembre 2019 qui s'élevait à 35,1 millions €.

Pour les cinq premiers trimestres de l'exercice en cours (du 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2020), le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 210,8 millions €, soit une augmentation d'environ 20 % par rapport au chiffre d'affaires consolidé calculé au prorata au 30 septembre 2019.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par pays. En raison de la prolongation de l'exercice de six mois jusqu'au 31 décembre 2020 inclus et afin de permettre la comparaison avec la période précédente, la variation à périmètre constant* a été calculée sur une période de neuf mois.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	T4	T5	30/09/2020
Belgique	14.194	14.260	14.310	14.235	14.610	71.609
Allemagne	6.497	7.052	8.567	8.913	8.956	39.985
Pays-Bas	5.227	5.683	5.770	5.964	6.284	28.928
Royaume-Uni	9.204	9.853	10.672	10.457	10.426	50.612
Finlande	-	-	5.893	6.615	6.989	19.497
Suède	-	-	-	47	77	124
Total	35.122	36.848	45.212	46.231	47.341	210.754

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2020.01 - 2020.03	2020.04 - 2020.06	2020.07 - 2020.09	01/01/2020 - 30/09/2020	01/01/2019 - 30/09/2019	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	14.310	14.235	14.610	43.155	46.609	+1,3%	-7,4%
Allemagne	8.567	8.913	8.956	26.436	17.817	+1,6%	+48,4%
Pays-Bas	5.770	5.964	6.284	18.018	14.019	+2,1%	+28,5%
Royaume-Uni	10.672	10.457	10.426	31.555	24.291	+1,0% °	+29,9%
Finlande	5.893	6.615	6.989	19.497	-	-	-
Suède	-	47	77,41	124	-	-	-
Total	45.212	46.231	47.341	138.784	102.737	+1,6%	+35,1%

° Lors du calcul de la variation à périmètre constant* au Royaume-Uni, les immeubles précédemment exploités par le groupe Four Seasons n'ont pas été pris en compte.

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

La variation négative des revenus locatifs en Belgique s'explique par la vente des parties non stratégiques du portefeuille (immeubles à appartements et hôtels) qui a été réalisée à la fin de l'exercice précédent. Tous ces immeubles non stratégiques étant situés en Belgique, leur vente n'a d'impact que sur les revenus locatifs belges. Toutefois, en supposant que le portefeuille reste inchangé, les revenus locatifs belges ont augmenté (+1,3%) au cours de la période de janvier à septembre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

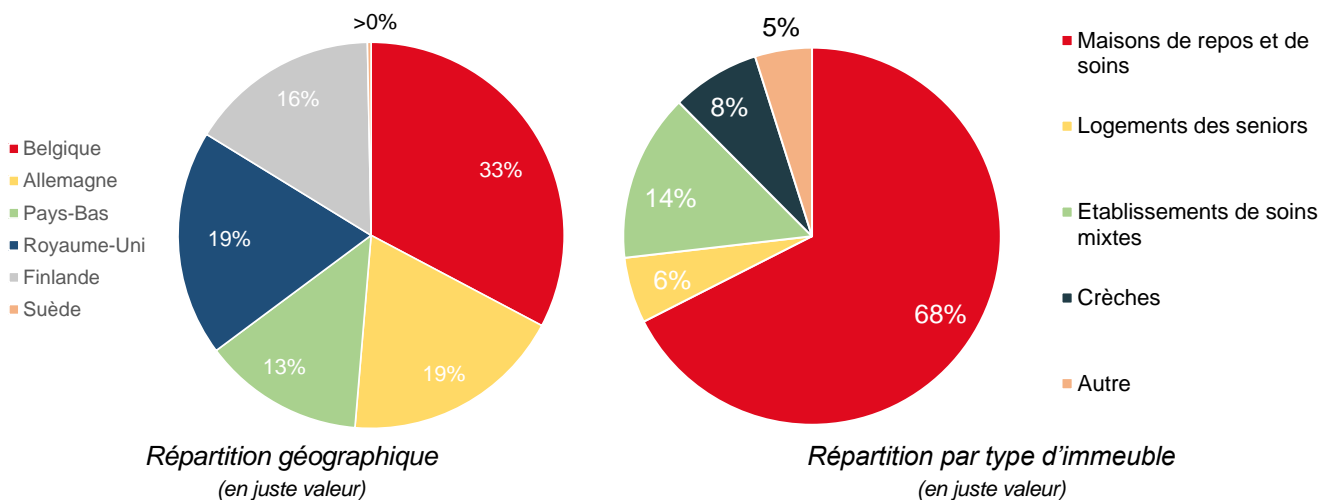
4. Patrimoine au 30 septembre 2020

Au cours des cinq premiers trimestres de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁶ a augmenté de 1.187 millions €, passant d'une juste valeur de 2.321 millions € à 3.508 millions €. Cette valeur de 3.508 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁷ (3.362 millions €) et les projets de développement (146 millions €). Cette croissance des immeubles de placement en exploitation de 48 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours des cinq premiers trimestres (voir section 2.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+29,5 millions € ou +1,3 % sur les cinq premiers trimestres). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +21,7 millions € (+1,0 %) ;
- Allemagne : +17,6 millions € (+0,8 %) ;
- Pays-Bas : +4,8 millions € (+0,2 %) ;
- Royaume-Uni : -3,9 millions € (-0,2 %) ;
- Finlande : -10,6 millions € (-0,5 %) ;
- Suède : -0,1 million € (-0,0 %).

La diminution de la valeur du portefeuille finlandais est due à l'attitude prudente de l'expert immobilier pour l'évaluation des crèches qui ont été confrontées à des taux d'occupation réduits pendant le confinement avant l'été (voir section 2.4 sur le Covid-19).

Au 30 septembre 2020, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 473 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 33.000 résidents et d'une surface bâtie totale d'environ 1.645.000 m².



Le **taux d'occupation global**⁸ du portefeuille atteint 100 % au 30 septembre 2020.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 19,5 ans.

⁶ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁷ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 45 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.

⁸ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Rendement brut par secteur d'activité

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

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,8 %.

30/09/2020

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.086.105	616.802	447.330	628.301	528.380	10.150	3.317.068	146.126	45.176	3.508.370
Loyers contractuels annuels	58.761	35.591	25.716	42.496	29.709	580	192.853	-	-	-
Rendement brut (%) ^{°°}	5,4%	5,8%	5,7%	6,8%	5,6%	5,7%	5,8%	-	-	-

30/09/2020

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	3.317.068	-	-	3.317.068	146.126	45.176	3.508.370
Loyers contractuels annuels	192.853	-	-	192.853	-	-	-
Rendement brut (%) ^{°°}	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/09/2019

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.041.906	434.830	400.610	533.914	-	-	2.411.260	51.672	0	2.462.932
Loyers contractuels annuels	57.006	25.839	22.912	36.853	-	-	142.611	-	-	-
Rendement brut (%) ^{°°}	5,5%	5,9%	5,7%	6,9%	-	-	5,9%	-	-	-

30/06/2019

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	2.269.744	-	-	2.269.744	51.205	-	2.320.949
Loyers contractuels annuels	133.739	-	-	133.739	-	-	-
Rendement brut (%) ^{°°}	5,9%	-	-	5,9%	-	-	-

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

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

^{°°°} Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Actif net par action au 30 septembre 2020

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture⁹ et après le paiement du dividende 2018/2019 en octobre 2019¹⁰, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 65,16 € au 30 septembre 2020 (57,96 € par action au 30 juin 2019).

Actif net par action (en €)	30/09/2020	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	65,16	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,94	-2,05
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	63,21	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	27.496.869	24.601.158

Nombre d'actions	30/09/2020	30/06/2019
Nombre d'actions en circulation [°]	27.496.869	24.601.158
Nombre total d'actions	27.496.869	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°°}	27.496.869	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	25.518.972	19.274.471
Nombre de droits au dividende ^{°°}	27.496.869	19.365.386

[°] Après déduction des actions propres.

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

^{°°°} 2.460.115 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 28 avril 2020 et 413.816 nouvelles actions le 9 juillet 2020. Ces nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 28 avril 2020.

⁹ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,94 € par action au 30 septembre 2020 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 53,5 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁰ Les normes IFRS stipulent que les états financiers doivent être présentés avant l'affectation du résultat. L'actif net de 60,16 € par action au 30 juin 2019 inclut donc toujours le dividende distribué en octobre 2019 et doit donc être réduit de 2,20 € par action pour comparer l'actif net par action au 30 juin 2019 à l'actif net par action au 30 septembre 2020. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (environ 54 millions €) divisé par le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 (24.601.158).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7. Corporate governance

7.1. Changement au sein du management

Le 31 octobre 2020, Madame Laurence Gacoin a mis fin à ses mandats de COO et d'administrateur d'Aedifica¹¹. Madame Gacoin a commencé sa carrière chez Aedifica en janvier 2015 en tant que Chief Operating Officer et a quitté le Groupe pour une nouvelle opportunité professionnelle dans un autre secteur. Le conseil d'administration tient à remercier Madame Gacoin pour sa contribution dans la croissance internationale du groupe Aedifica au cours des dernières années.

Le conseil d'administration et le comité exécutif ont pris les mesures transitoires nécessaires pour faire face au départ de Madame Gacoin. Aedifica dispose d'une équipe opérationnelle expérimentée et dévouée, qui garantira le fonctionnement habituel du Groupe dans les mois à venir.

7.2. Administrateurs sortants

Le 26 octobre 2020, les mandats de Mme Adeline Simont et de M. Eric Hohl sont arrivés à échéance. Le conseil d'administration tient à remercier les administrateurs sortants pour leur dévouement et leur contribution au succès d'Aedifica.

8. Calendrier financier¹²

Calendrier financier	
Communiqué annuel 31.12.2020	24/02/2021
Rapport financier annuel 2019/2020	Mars 2021
Assemblée générale ordinaire 2021	11/05/2021
Déclaration intermédiaire au 31.03.2021	12/05/2021
Paiement du dividende final relatif à l'exercice 2019/2020 ¹³	A partir du 18/05/2021
Résultats semestriels 30.06.2021	11/08/2021
Déclaration intermédiaire au 30.09.2021	10/11/2021

¹¹ Voir communiqué de presse du 27 août 2020.

¹² Ces dates sont sous réserve de modification.

¹³ Le dividende final sera distribué sur les coupons n° 26 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 26 octobre 2020 inclus ; détaché le 15 octobre 2020) et n° 27 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 27 octobre 2020 au 31 décembre 2020 inclus ; le coupon n° 27 sera détaché le 14 mai 2021).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 470 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède, d'une valeur de plus de 3,5 milliards €.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,2 milliards € au 12 novembre 2020.

Aedifica fait partie des indices EPRA et Stoxx Europe 600.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Bob Boeckx

Copywriter financial communication

T +32 496 279 979
bob.boeckx@aedifica.eu

Découvrez le rapport de développement durable d'Aedifica

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Projets et rénovations en cours au 30 septembre 2020

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 30/09/2020	Inv. futur
Projets en cours		451	126	325
Réception 2020		58	50	8
BE		7	5	2
Kasteelhof	Senior Living Group	3	2	1
Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	3	0
DE		1	0	0
Residenz Zehlendorf (phase 2)	EMVIA	1	0	0
NL		30	27	3
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	7	6	2
Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	3	1
Villa Casimir ²	Senior Living	2	2	0
LTS Winschoten (phase 1) ²	Stichting Oosterlengte	16	16	0
FI		21	18	4
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	7	6	1
Finlande – pipeline 'établissements de soins mixtes'	Locataires multiples	14	11	3
Réception 2021		310	74	236
BE		9	4	5
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	2	3
Plantijn (phase 4)	Armonea	2	0	2
DE		142	37	105
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	2	6
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	7	8
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	2	13
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	5	8
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	8	7
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	11	17
NL		42	9	33
Natorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	4	16
Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	3	2
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	2
LTS Winschoten (phase 2) ²	Stichting Oosterlengte	1	1	0
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	0	4
Martha Flora Hulsberg	Martha Flora	5	0	5
UK		9	1	8
Burlington – projets	Burlington	2	1	2
Blenheim MMCG	Maria Mallaband Care Group	6	0	6
FI		98	17	81
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	14	2	12
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	37	4	32
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	47	11	36
SE		10	6	4
Suède – pipeline 'autre'	Locataires multiples	10	6	4



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2020	Inv. futur
Réception 2022		64	2	62
BE		6	0	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5
DE		25	1	24
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Rosengarten	Vitanas	8	0	8
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	1	9
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
NL		29	1	28
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
HGH Lelystad	Senior Living	9	1	8
LLT Almere Buiten	Lang Leve Thuis	7	0	7
Martha Flora Goes	Martha Flora	5	0	5
UK		1	0	1
Burlington – projets	Burlington	1	0	1
FI		4	0	4
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	4	0	4
Réception 2023		19	0	18
DE		10	0	9
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
NL		9	0	9
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9
Projets/forward purchases sous conditions suspensives		323	0	323
Réception 2020		12	0	12
BE		12	0	12
Rembertus	Armonea	12	0	12
Réception 2021		39	0	39
DE		9	0	9
SARA Seniorenresidenz Haus III	SARA	9	0	9
UK		30	0	30
Hailsham	Hamberley Care	16	0	16
Priesty Fields	Handsale	14	0	14
Réception 2022		132	0	132
DE		132	0	132
Specht Gruppe pipeline 1 (2022) ³	EMVIA	56	0	56
Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁴	Specht Gruppe	76	0	76
Réception 2023		11	0	11
UK		11	0	11
Guysfield	Caring Homes	11	0	11
Réception 2024		130	0	130
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Acquisitions sous conditions suspensives		7	0	7
Réception 2021		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Réserve foncière		2	2	0
BE		2	2	0
Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAL PIPELINE		783	128	655
Variation de juste valeur		-	5	-
Arrondi		-	3	-
Montant au bilan			136	

¹ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2020 (1,0961 £/€ et 10,5713 SEK/€).

² Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

³ Partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁴ Partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

Sur le budget total d'investissement, 2 millions € ont déjà été réalisés après le 30 septembre 2020 grâce à l'achèvement du redéveloppement de Villa Casimir aux Pays-Bas (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. 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). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies 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 rapport financier intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan.

2.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/09/2020	30/06/2019
Immeubles de placement en exploitation	3.310.226	2.264.504
+ Droits d'utilisation sur terrains	45.176	-
+ Projets de développement	146.126	51.205
Immeubles de placement	3.501.528	2.315.709
+ Actifs détenus en vue de la vente	6.842	5.240
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	3.508.370	2.320.949
- Projets de développement	-146.126	-51.205
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	3.362.244	2.269.744

2.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre. En raison de la prolongation de l'exercice de six mois jusqu'au 31 décembre 2020 inclus et afin de permettre la comparaison avec la période précédente, les revenus locatifs à périmètre constant* ont été calculés sur une période de neuf mois.

(x 1.000 €)	01/01/2020 - 30/09/2020	01/01/2019 - 30/09/2019
Revenus locatifs	138.784	102.737
- Effet des variations de périmètre	-46.575	-11.780
= Revenus locatifs à périmètre constant*	92.209	90.957

2.3. Capitaux propres

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé 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.

(x 1.000 €)	30/09/2020	30/06/2019
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.738.194	1.429.549
- Effet de la distribution du dividende 2018/2019	0	-54.223
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2018/2019	1.738.194	1.375.326
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	53.456	50.533
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.791.650	1.425.859



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.4. Indicateurs de performance clé 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 :

2.4.1. EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30/09/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	1.738.194	1.375.325
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	63,21	55,90
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1.738.194	1.375.325
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	53.456	50.533
(v.a) Impôts différés	70.301	11.848
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV* (part du groupe)	1.861.951	1.437.706
Nombre d'actions	27.496.869	24.601.158
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	67,72	58,44

L'EPRA NAV* mentionné ci-dessus en euros et en euros par action au 30 juin 2019 ont été réduits de 54.223 k€ (2,20 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019, afin de pouvoir être comparés avec leur valeur au 30 septembre 2020. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 payé en octobre 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 novembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.4.2. EPRA NNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30/09/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
EPRA NAV* (part du groupe)	1.861.951	1.437.706
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-53.456	-50.533
(ii) Juste valeur de la dette	-6.894	-7.329
(iii) Impôts différés	-70.301	-11.848
EPRA NNAV* (part du groupe)	1.731.300	1.367.996
Aantal aandelen	27.496.869	24.601.158
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	62,96	55,61

L'EPRA NAV* mentionné ci-dessus en euros et en euros par action au 30 juin 2019 ont été réduits de 54.223 k€ (2,20 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019, afin de pouvoir être comparés avec leur valeur au 30 septembre 2020. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 payé en octobre 2019.