

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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 »)

Rapport financier semestriel 2019/2020

- **Revenus locatifs de 72 millions € au 31 décembre 2019, en hausse de 42 % par rapport au 31 décembre 2018**
- **EPRA Earnings* de 46,6 millions € au 31 décembre 2019, une hausse de 47 % par rapport au 31 décembre 2018**
- **Prévision confirmée pour le dividende de l'exercice en cours (3,00 € brut par action, en augmentation de 7 %)**
- **Patrimoine immobilier* de 2,6 milliards € au 31 décembre 2019, en hausse de 315 millions € par rapport au 30 juin 2019 (+14 %)**
- **290 sites d'immobilier de santé avec plus de 21.000 résidents, répartis sur quatre pays:**
 - **1.050 millions € en Belgique (79 sites)**
 - **543 millions € en Allemagne (67 sites)**
 - **402 millions € aux Pays-Bas (53 sites)**
 - **571 millions € au Royaume-Uni (91 sites)**
- **Pipeline de 480 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation (excl. Hoivatilat)**
- **Durée résiduelle moyenne des baux de 21 ans et taux d'occupation de 100 %**
- **Taux d'endettement de 43,8 % au 31 décembre 2019**
- **En janvier 2020, Aedifica a fait son entrée sur les marchés finlandais et suédois en acquérant Hoivatilat Oy, un promoteur et investisseur finlandais en immobilier de santé ; au 30 janvier 2020, Aedifica détient environ 98% des actions.**

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel 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 note annexe 15 des états financiers consolidés résumés ci-après.



I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2019

Depuis le 1^{er} juillet 2019, Aedifica poursuit le renforcement de sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en Europe. L'expansion internationale du Groupe s'est maintenue avec la même intensité grâce aux nombreuses acquisitions et réceptions de projets après travaux réalisées au cours des derniers mois.

EXPANSION EUROPÉENNE

Moins d'un an après son entrée sur le marché britannique en février 2019, Aedifica a une nouvelle fois démontré ses ambitions internationales début novembre en lançant une offre publique d'achat sur les actions de Hoivatilat, un investisseur immobilier finlandais dans le secteur de la santé opérant en Finlande et en Suède. À l'issue de deux périodes d'offre fructueuses, Aedifica a acquis plus de 98 % des actions fin janvier 2020 et a lancé une procédure de retrait obligatoire (« squeeze-out »), qui achèvera l'intégration de Hoivatilat dans le groupe Aedifica dans les mois à venir. Compte tenu du track record d'Aedifica en matière de croissance internationale et du succès de la stratégie « build-and-hold » de Hoivatilat, cette transaction majeure constitue une excellente base pour la croissance future du groupe en Europe du Nord et pour l'ancrage d'Aedifica en tant que référence dans le secteur de l'immobilier de santé coté européen¹.

Les ambitions internationales d'Aedifica ne se sont pas seulement réalisées en Europe du Nord. Au cours du premier semestre 2019/2020, le groupe a annoncé ou réalisé plus de 380 millions € d'investissements en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Au total, 30 nouveaux sites d'immobilier de santé ont été ajoutés au portefeuille. En outre, 6 projets de développement issus du pipeline et s'élevant à environ 34 millions € ont été achevés.

Tous les investissements au cours du premier semestre ont permis de porter le portefeuille d'Aedifica à 290 sites d'une capacité de plus de 21.000 résidents. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a augmenté de 297 millions € (soit +13 %) pour s'établir à 2.567 millions € (contre 2.270 millions € au début de l'exercice). En tenant compte de l'acquisition de Hoivatilat, Aedifica a franchi la barre des 3 milliards € au début du mois de janvier 2020. Au 31 décembre 2019, le budget d'investissement total de projets de développement du Groupe (principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives) s'élève à environ 480 millions € (hors Hoivatilat ; voir la section 1.2 du rapport immobilier ci-dessous). Tous ces projets sont pré-loués. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement, des projets de développement encore à réaliser dans un horizon de trois ans, et des acquisitions réalisées et annoncées depuis le 1^{er} janvier 2020, le portefeuille total atteindra à terme le cap des 3,65 milliards €.

RECONNAISSANCE EN BOURSE

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'évolution du cours de l'action, qui est passé de 83,90 € (30 juin 2019) à 113,20 € (31 décembre 2019) au cours du premier semestre, et a même atteint un niveau record de 136,40 € en février 2020. Sur base du cours de l'action au 31 décembre 2019, l'action Aedifica présente une prime de 84,3 % par rapport à l'actif net par action avant les variations de la juste valeur des instruments de couverture*, ou une prime de 89,8 % par rapport à l'actif net par action.

¹ Voir la section 3.2 ci-dessous pour plus d'informations sur l'offre publique d'achat de Hoivatilat.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

La reconnaissance des investisseurs en bourse a été récompensée par un prix. Aedifica a reçu le prix BEL Mid Company of the Year 2019 en janvier 2020, après que le groupe ait enregistré la plus forte augmentation relative de sa capitalisation boursière sur l'année 2019 parmi les sociétés incluses dans l'indice BEL Mid.

EXCELLENTS RÉSULTATS

Mais Aedifica ne se contente pas seulement d'investir et de croître, elle continue également à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (en hausse de 42 %). L'EPRA Earnings* a crû de 47 % pour atteindre 46,6 millions € (contre 31,7 millions € au 31 décembre 2018), à savoir 1,89 € par action (contre 1,74 € au 31 décembre 2018), soit une augmentation de 9%. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 69 millions € (contre 39 millions € au 31 décembre 2018).

CROISSANCE FUTURE

Au cours des six derniers mois, Aedifica a prouvé qu'elle pouvait réaliser ses ambitions de croissance et le groupe entend poursuivre sur cette voie pendant les mois restants de l'exercice. Diverses nouvelles possibilités d'investissement sont en cours d'analyse. Grâce à ces nouveaux investissements, la croissance future du groupe est assurée par l'important pipeline de projets d'investissement. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'accords existants sur l'acquisition, la rénovation, l'extension, le redéveloppement et la construction de nombreux sites permettra à Aedifica de se constituer un portefeuille d'immeubles de qualité offrant des rendements nets intéressants et de renforcer davantage sa position de référence sur le marché coté de l'immobilier de santé européen.

2. Introduction

Aedifica se profile comme une société cotée belge spécialisée en investissement en immobilier de santé en Europe, en particulier dans le logement des seniors.

Ces dernières années, Aedifica s'est imposée comme référence dans le secteur de l'immobilier coté européen et a l'ambition de renforcer davantage cette position dans les années à venir.

En investissant dans des établissements de soins de santé de qualité, générateurs des revenus locatifs récurrents et indexés, et offrant un potentiel de valeur ajoutée, Aedifica vise à offrir à ses actionnaires un investissement immobilier sûr et durable avec un rendement attractif.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché réglementé) depuis 2006. Depuis novembre 2019, Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire.

Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion du 30 juin 2019, compris dans le rapport financier annuel 2018/2019. Les définitions des termes techniques utilisés dans ce rapport financier semestriel se trouvent dans le lexique du rapport financier annuel 2018/2019. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Evénements importants

3.1. Investissements et achèvements durant le premier semestre

Au cours du premier semestre, Aedifica a réalisé ou annoncé l'acquisition de 30 sites d'immobilier de santé, représentant une capacité totale pour environ 2.000 résidents. Le montant total des investissements annoncés et réalisés s'élevait à plus de 380 millions € au 31 décembre 2019.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				125	150				
Zur alten Linde Seniorenwohnpark Hartha	Acquisition ⁵	Rabenau Tharandt	8/07/2019	18	-	6%	-	30 ans - NN	EMVIA Living
Haus Steinbachhof Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisition ⁵	Chemnitz Leipzig	9/07/2019	23	-	6%	-	19 ans - NN 24 ans - NN	Casa Reha ⁶ Convivo
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 ans - NN	Seniorhenhaus Lessingstrasse
Wohnstif am Weinberg	Acquisition & rénovation	Kassel	29/10/2019	-	20	5,5%	Au cours des 3 prochaines années	30 ans - NN	Cosiq
Haus Wellengrund	Acquisition & redéveloppement	Stemwede	1/11/2019	3	8	6%	Q3 2020	30 ans - NN	Argentum
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisition & rénovation	Sulzbach- Rosenberg	6/11/2019	-	6	6%	Au cours des 4 prochaines années	30 ans - NN	Auriscare
Sonnenhaus Ramsloh Johanniter-Haus Lüdenscheid	Acquisition & construction (Quartier am Rathausmarkt)	Ramsloh Lüdenscheid Bremervörde	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 ans - NN	Sonnenhaus Saterland Die Johanniter Specht Gruppe
Seniorenquartier Bremen Seniorenquartier Weyhe Seniorenquartier Langwedel Seniorenquartier Sehnde	Acquisition & développement ³	Bremen Weyhe Langwedel Sehnde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NN	EMVIA Living
Portefeuille Vitanas (7 sites)	Acquisition & rénovation	Berlin Plön Wankendorf Ueckemünde	18/12/2019	57	35	>5%	2024	WAULT 23 ans - NN	Vitanas
Pays- Bas				63	19				
Rumah Saya	Acquisition	Appeldoorn	9/07/2019	10	-	6%	-	15 ans - NNN	Stichting Nusantara Zorg
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
Portefeuille Woonconcept (5 sites)	Acquisition	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%	-	WAULT 26 ans - NN	NNCZ
Natatorium	Extension	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 ans - NNN	Stepping Stones Home & Care ⁶
Villa Nuova	Construction	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 ans - NNN	Stepping Stones Home & Care ⁶
Royaume-Uni ⁴				15	12				
Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall et Heritage	Extension de 9 sites	Royaume-Uni	18/09/2019	-	12	7%	2020	NNN	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisition	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Total				203	181				

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, notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont toujours pré-loués et sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 31).

³ Specht Gruppe phase III.

⁴ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

⁵ Ces acquisitions ont déjà été annoncées au cours de l'exercice 2018/2019.

⁶ Groupe Korian.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Au cours du premier semestre, 6 projets de développement issus du pipeline ont été achevés après la réalisation des travaux. Le budget total de tous les projets réalisés au cours du premier semestre s'élève à environ 34 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				3			
't Hoge III	Extension	Kortrijk	28/11/2019	2	6%	27 ans - NNN	Senior Living Group
Plantijn III	Rénovation	Kapellen	17/12/2019	1	6%	27 ans - NNN	Armonea
Allemagne				27			
Seniorenquartier Schwerin	Développement	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Weimar	Acquisition	Weimar	1/10/2019	16	6%	25 ans - NN	Azurit Rohr
Royaume-Uni				4			
Cowdray Club	Rénovation	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 ans - NNN	Renaissance
Projets MMCG	Rénovation de 9 sites	Royaume-Uni	31/12/2019	1	7,5%	WAOULT 23 ans - NNN	Maria Mallaband Care Group
Total				34			

¹ Pour les projets de développement réceptionnés, ce montant ne comprend que les travaux réalisés (sans tenir compte de la valeur conventionnelle du terrain).

² Groupe Korian.

³ Groupe Colisée.

3.2. Investissements et achevements après le 31 décembre 2019

- Acquisitions en Allemagne et au Royaume-Uni

Après le 31 décembre 2019, Aedifica a réalisé l'acquisition de 7 sites d'immobilier de santé et un nouveau campus de soins a été achevé en Allemagne. De plus, l'acquisition de deux sites en Allemagne, annoncée au cours du premier semestre, a été réalisée. Le montant total des investissements réalisés s'élève à plus de 100 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Nom	Type
Allemagne				36	17				
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim ⁴	Acquisition & rénovation	Sulzbach-Rosenberg	1/01/2020	5	1	6%	Au cours des 4 prochaines années	30 ans - NN	Auriscare
Seniorenquartier Lübbecke	Développement	Lübbecke	16/01/2020	15	-	5,5%	-	30 ans - NN	EMVIA Living
Wohnstif am Weinberg ⁴	Acquisition & rénovation	Kassel	17/01/2020	10	10	5,5%	Au cours des 3 prochaines années	30 ans - NN	Cosiq
Am Parnassturm ⁵ Am Marktplatz ⁵	Acquisition & rénovation	Plön Wankendorf	12/02/2020	6,5	5,5	>5%	2024	WAOULT 23 ans - NN	Vitanas
Royaume-Uni ³				71	-				
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange	Acquisition	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 ans - NNN	Bondcare Maria Mallaband Bondcare Bondcare Maria Mallaband
Total				107	17				

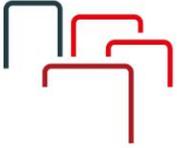
¹ Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent également des revenus locatifs limités, notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont toujours pré-loués et sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 31).

³ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

⁴ Ces acquisitions sont incluses dans les acquisitions sous conditions suspensives dans le pipeline de projets et de rénovations au 31 décembre 2019 (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 31).

⁵ Ces sites font partie du portefeuille Vitanas, dont les 5 autres sites ont déjà été acquis le 18 décembre 2019.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Aedifica et Hoivatilat unissent leurs forces en Europe du Nord²

En novembre 2019, Aedifica (par l'intermédiaire de sa filiale finlandaise Aureit Holding Oy) a lancé une offre publique d'achat volontaire sur toutes les actions de Hoivatilat Oy, un investisseur immobilier finlandais dans le secteur de la santé opérant en Finlande et en Suède. Fin janvier 2020, Aedifica a achevé son offre publique d'achat sur Hoivatilat, faisant son entrée sur le marché nordique et ajoutant un cinquième et un sixième pays à son portefeuille. Aedifica contrôle environ 98,2 % de toutes les actions émises et en circulation et des droits de vote de Hoivatilat. Aedifica a lancé une procédure de retrait obligatoire (« squeeze-out ») pour acquérir les actions restantes de Hoivatilat et pour retirer de la cote les actions de Hoivatilat du Nasdaq Helsinki (« de-listing »). Ce projet devrait être achevé dans les mois à venir.

Hoivatilat est un partenaire intéressant pour entrer sur le marché immobilier des soins de santé en Europe du Nord, grâce à un portefeuille de grande qualité, construit spécifiquement à des fins de soins, à un important pipeline de projets de développement et à une équipe de direction très expérimentée. L'entreprise a une stratégie « build-and-hold » et développe donc ses propres établissements de soins. Pour Hoivatilat, cette opération offre une excellente opportunité de poursuivre sa stratégie de croissance, tant en Finlande que dans les autres pays d'Europe du Nord.

Au 30 septembre 2019, le portefeuille de Hoivatilat comprend 148 bâtiments de soins (maisons de repos, centres de soins résidentiels spécialisés et crèches) en Finlande, pour un montant d'environ 430 millions €. En outre, il existe 40 projets de développement en Finlande et en Suède pour un montant d'environ 147 millions €.

Aedifica a offert un prix de 16,00 € par action Hoivatilat, ce qui implique une valeur d'entreprise d'environ 630 millions € au 30 septembre 2019. Aedifica a financé cette transaction par le biais de financements bancaires existants et nouveaux (voir section 3.4 ci-dessous).

Hoivatilat publiera ses résultats annuels le 21 février 2020.

3.3. Cessions

- Cession de De Statenhof Hoogbouw à Leyde (Pays-Bas)

L'immeuble De Statenhof Hoogbouw à Leyde (Pays-Bas) a été vendu le 13 décembre 2019 pour un montant d'environ 6,5 millions €.

3.4. Gestion des ressources financières

Au cours du 2^{ème} trimestre de l'exercice 2019/2020, Aedifica a conclu de nouveaux financements bancaires à long terme pour un montant total de 90 millions € arrivant à échéance entre 2024 et 2026.

Par ailleurs, un crédit-pont a été conclu fin octobre pour financer l'acquisition de Hoivatilat Oy (voir section 3.2) ci-dessus) et refinancer le crédit-pont contracté pour l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni. Ce crédit-pont, d'une durée de 12 mois, se compose de deux tranches de respectivement 300 millions € et 150 millions £. La tranche en livres sterling a été utilisée fin novembre 2019 pour rembourser l'ancien crédit-pont de même montant. Suite au succès de l'offre d'achat sur Hoivatilat, la tranche en euros a été utilisée le 9 janvier 2020 pour financer la majeure partie de l'achat des actions acquises à l'issue de la clôture de la période d'offre initiale le 3 janvier 2020.

² Voir communiqués de presse du 4 novembre 2019, 27 novembre 2019, 5 décembre 2019 et 30 janvier 2020 pour plus d'informations.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Ainsi, au cours de la première moitié de l'exercice 2019/2020, près de 570 millions € de financement bancaire ont été conclus.

Par ailleurs, le programme des billets de trésorerie à court terme qui avait été porté de 100 millions € à 225 millions € fin juin 2019 est désormais utilisé à pleine capacité. 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.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des lignes de crédit envers les 17 prêteurs d'Aedifica se présente au 31 décembre 2019 comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
2019/2020	206	206	206
2020/2021	554	254	20
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	155	
2024/2025	400	224	
>2025/2026	290	175	15
Total au 31 décembre 2019	2.050	1.165	240
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,5	4,6	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2019, à savoir 1,1754 £/€

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

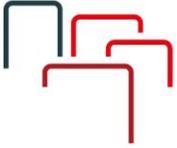
En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme et le crédit-pont), la durée résiduelle moyenne de la dette financière au 31 décembre 2019 est de 4,6 ans.

3.5. Autres événements

- Aedifica renforce ses équipes aux Pays-Bas et en Allemagne avec un country manager

Afin de poursuivre durablement la croissance d'Aedifica sur le marché néerlandais, le Groupe a renforcé son équipe aux Pays-Bas avec un « country manager ». C'est à ce titre qu'Eric Scheijgrond supervise la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe sur le marché néerlandais depuis le 1^{er} septembre 2019. Eric a plus de 15 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier de santé. Il a rejoint Cushman & Wakefield Netherlands (Amsterdam) en 2014, où, en tant qu'Associate Director Healthcare, il était responsable de l'activité d'investissement en immobilier de santé et était en contact avec les différents acteurs de l'immobilier de santé néerlandais. Auparavant, il a travaillé pendant plus de 7 ans comme gestionnaire immobilier pour le groupe Parnassia, une fondation néerlandaise de santé.

En Allemagne, Heinz Beekmann renforcera l'équipe en tant que country manager. À partir du 15 avril 2020, il supervisera la gestion du portefeuille allemand et la croissance du groupe sur le marché allemand, et prendra en charge l'équipe existante en Allemagne. Heinz a plusieurs années d'expérience dans le secteur de la santé : il a travaillé au sein du groupe Armonea en tant que CEO de la branche allemande et a aussi exercé la fonction de CEO d'Armonea Belgique depuis mai 2019. Il a également été membre du conseil d'administration non-exécutif de Lebenshilfe Syke, une organisation à but non lucratif pour les personnes handicapées qui gère des centres de logement, des services d'aide aux familles et des établissements d'enseignement.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Aedifica fait partie de l'indice Stoxx Europe 600

Depuis le 23 septembre 2019, Aedifica fait partie de l'indice Stoxx Europe 600. En entrant dans cet indice, Aedifica s'impose à nouveau comme référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.

- Aedifica remporte des prix dans le domaine de la communication financière

En septembre 2019, Aedifica a remporté l' « EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2017/2018) pour la cinquième année consécutive. Aedifica reste ainsi en tête des 175 sociétés européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées. Par ailleurs, le tout premier rapport de développement durable d'Aedifica sur les efforts du Groupe dans le domaine de la responsabilité sociétale d'entreprise (publié en mai 2019) a reçu l' « EPRA sBPR Silver Award » et l' « EPRA sBPR Most Improved Award ». De plus, en octobre 2019, Aedifica a reçu un prix spécial de l'Association belge des analystes financiers (BVFA/ABAF) pour « La meilleure communication sur les facteurs de risque spécifiques ».

- Aedifica entre en bourse sur Euronext Amsterdam

Depuis le 7 novembre 2019, l'action Aedifica est cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire. Avec cette cotation secondaire, Aedifica souhaite accroître davantage sa visibilité aux Pays-Bas en tant qu'investisseur « pure play » en immobilier de santé européen. En outre, la cotation offre aux investisseurs néerlandais un accès direct au capital de la Société, ce qui permet à Aedifica d'élargir et de diversifier davantage son actionnariat. Aedifica n'a pas émis d'actions nouvelles dans le cadre de la cotation secondaire et conserve Euronext Brussels comme marché de référence. Les actions d'Aedifica sont rassemblées et gérées dans le carnet d'ordres central du groupe Euronext.

- Le CEO d'Aedifica est nommé pour le « Trends Manager de l'Année 2019 »

Stefaan Gielens, le CEO d'Aedifica, était pour la troisième année consécutive nommé comme « 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.

- Aedifica remporte le « BEL Mid Company of the Year 2019 » award

Le 23 janvier 2020, Aedifica a remporté le « BEL Mid Company of the Year 2019 » award, après que le groupe ait enregistré la plus forte augmentation relative de la capitalisation boursière sur l'année 2019 parmi les sociétés incluses dans l'indice BEL Mid.

- Korian reprend l'exploitation de 12 sites néerlandais d'Aedifica

Début février 2020, le groupe Korian a annoncé l'acquisition aux Pays-Bas de l'exploitation de 12 sites d'Aedifica aux exploitants Het Gouden Hart et Ontzorgd Wonen Groep. Cela concerne trois sites d'Aedifica existants et un projet de Het Gouden Hart³ et cinq sites d'Aedifica et 3 projets de Ontzorgd Wonen Groep⁴. En tenant compte de cette acquisition, la part de Korian dans le portefeuille d'Aedifica s'élèverait à 17% au 31 décembre 2019.

³ Sites existants: HGH Driebergen, HGH Kampen et HGH Leersum; projet: HGH Harderwijk.

⁴ Sites existants: De Statenhof, Kening State, Residentie Boldershof, Zorghuis Smakt et Zorgresidentie Mariëndaal; projets: Sorghuys Tilburg, Villa Casimir et Vinea Domini.



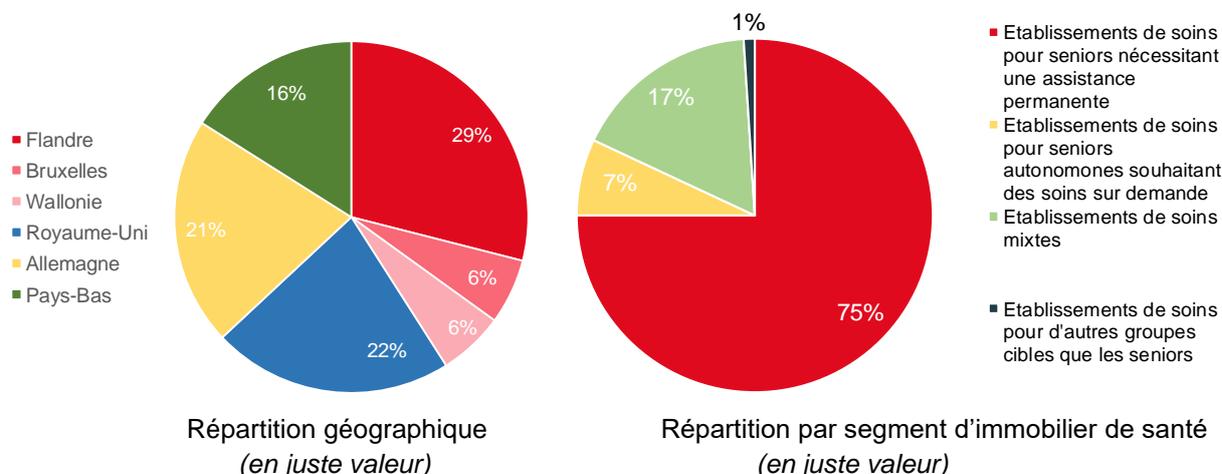
Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2019

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté d'environ 297 millions €, passant d'une juste valeur de 2.270 millions € à 2.567 millions € (soit 2.636 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance de 13 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (voir section 3.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 3.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+27,1 millions € ou +1,1 % sur le premier semestre). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs, se ventile de la manière suivante :

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

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* comprennent 290 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 21.000 résidents et d'une surface bâtie totale d'environ 1.379.000 m².



Le **taux d'occupation global**⁵ du portefeuille atteint 100 % au 31 décembre 2019.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 21 ans.

⁵ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Rendement brut par pays

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 5,9 %, identique au niveau du 30 juin 2019.

31 décembre 2019

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.050.373	543.520	401.885	571.140	2.566.918	68.818	2.635.736
Loyers contractuels annuels	57.200	31.404	22.930	39.497	151.032	-	-
Rendement brut (%) °°	5,4%	5,8%	5,7%	6,9%	5,9%	-	-

31 décembre 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*
Juste valeur	2.566.918	-	-	2.566.918	68.818	2.635.736
Loyers contractuels annuels	151.032	-	°	151.032	-	-
Rendement brut (%) °°	5,9%	-	-	5,9%	-	-

30 juin 2019

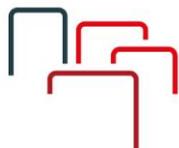
(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	2.269.744	0	0	2.269.744	51.205	2.320.949
Loyers contractuels annuels	133.739	0	°	133.739	-	-
Rendement brut (%) °°	5,9%	0,0%	0,0%	5,9%	-	-

31 décembre 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*
Juste valeur	1.624.647	215.438	66.710	1.906.795	57.334	1.964.129
Loyers contractuels annuels	91.640	10.535	°	106.389	-	-
Rendement brut (%) °°	5,6%	4,8%	6,3%	5,6%	-	-

° 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 »).



6. Analyse des comptes consolidés semestriels

Les états financiers résumés préparés conformément à la norme IAS 34 sont fournis en page 44 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

6.1. Résultats consolidés⁶

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	71.970	50.798
Charges relatives à la location	-591	8
Résultat locatif net	71.378	50.806
Charges opérationnelles*	-11.311	-8.671
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	60.068	42.135
Marge d'exploitation* (%)	84%	83%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-10.432	-8.634
Impôts	-3.827	-1.379
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings*	770	0
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*	-29	-383
EPRA Earnings* (part du groupe)	46.550	31.739
Dénominateur (IAS 33)	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,89	1,74
EPRA Earnings*	46.550	31.739
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.418	-187
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	19.980	13.095
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.268	-70
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	-132
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-3.770	-1.845
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	1.827	0
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-99	-3.833
Ecart d'arrondi	0	1
Résultat net (part du groupe)	69.174	38.768
Dénominateur (IAS 33)	24.601.110	18.255.720
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,81	2,12

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2019/2020 s'inscrit en hausse de 42 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent et s'élève à 72,0 millions €.

⁶ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 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 eu lieu au début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par pays :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	31/12/2019	31/12/2018	Var. (%) à périètre constant*	Var. (%)
Belgique	28.454	33.792	+1,7%	-15,8%
Allemagne	13.549	10.000	+0,9%	+35,5%
Pays-Bas	10.910	7.006	+2,0%	+55,7%
Royaume-Uni	19.057	0	-	+100%
Total	71.970	50.798	+1,6%	+41,7%

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 (+1,7%).

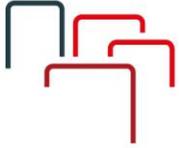
Après déduction des **charges relatives à la location** (0,5 million €), notamment une réduction de valeur pour créances douteuses, le **résultat locatif net** atteint 71,4 millions € (+40 % par rapport au 31 décembre 2018).

Le **résultat immobilier** atteint 71,4 millions € (31 décembre 2018 : 50,3 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 69,1 millions € (31 décembre 2018 : 48,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 97 % (31 décembre 2018 : 95 %).

Après déduction des frais généraux de 9,0 millions € (31 décembre 2018 : 6,1 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 43 % à 60,1 millions € (31 décembre 2018 : 42,1 millions €) représentant une **marge d'exploitation*** de 84 % (31 décembre 2018 : 83 %).

La part de chaque secteur d'activité dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée en note annexe 3 des états financiers consolidés.

Après la prise en compte des flux de cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 8,6 millions € (31 décembre 2018 : 7,5 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement** (2,0 %) est inférieur à celui du premier semestre de l'exercice 2018/2019 (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 comptabilisé 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 10,4 millions € (31 décembre 2018 : 8,6 millions €).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (31 décembre 2019 : 3,8 millions € ; 31 décembre 2018 : 1,4 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises de la Société, l'impôt sur le résultat généré par la Société 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 expliqués ci-dessous.

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

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises ainsi que les intérêts minoritaires** est répartie, comme décrit ci-dessous, entre d'une part, l'EPRA Earnings* (respectivement 0,8 million € et 0,0 million €), d'autre part, les éléments sans effet monétaire (respectivement 1,8 million € et 0,1 million €).

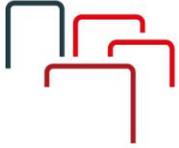
L'EPRA Earnings* (voir la note annexe 15.7.1) a atteint 46,6 millions € pour ce semestre (31 décembre 2018 : 31,7 millions €), soit 1,89 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (31 décembre 2018 : 1,74 € par action).

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

- Sur les six premiers mois de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁷ prise en résultat a été de +1,1 %, soit +27,1 millions € (31 décembre 2018 : +1,2 % ou +23,2 millions €). Une variation de juste valeur de -7,1 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (au 31 décembre 2018 : -10,1 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 20,0 millions € sur le semestre (31 décembre 2018 : 13,1 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant sur le long terme⁸ la dette à taux variable en dette à taux fixe ou en plafonnant le taux. La quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 92 % au 31 décembre 2019. En outre, des contrats à terme ont été conclus au cours de l'exercice pour couvrir le risque de change du portefeuille britannique. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées à certains actionnaires minoritaires, qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers**

⁷ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2019 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2019.

⁸ Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 21 ans.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

prise en résultat au 31 décembre 2019 représente un produit de 3,4 millions € (31 décembre 2018 : produit de 0,2 million €).

- Les **impôts différés** (charge de 3,7 millions € au 31 décembre 2019 contre une charge de 1,3 million € au 31 décembre 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 donc exclus de l'EPRA Earnings*.
- L'**exit tax**⁹ (charge de 0,1 million € au 31 décembre 2019 contre une charge de 0,5 million € au 31 décembre 2018), représente la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date probable de la fusion.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 69,2 millions € (31 décembre 2018 : 38,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 2,81 € (31 décembre 2018 : 2,12 €).

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



6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31 décembre 2019	30 juin 2019
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	2.635.736	2.320.949
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	92.063	65.061
Autres actifs	1.057	117
Total des actifs	2.728.856	2.386.127
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.511.298	1.480.082
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-44.156	-50.533
Intérêts minoritaires	4.450	103
Capitaux propres	1.471.592	1.429.652
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	1.194.808	888.158
Autres passifs	62.456	68.317
Total des capitaux propres et du passif	2.728.856	2.386.127
	<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>37,2%</i>
		<i>43,8%</i>

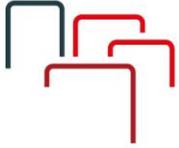
Au 31 décembre 2019, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 97 % (30 juin 2019 : 97 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁰, pour un montant de 2.636 millions € (30 juin 2019 : 2.321 millions €). Cette rubrique reprend :

- les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2019 : 2.567 millions € ; 30 juin 2019 : 2.270 millions €), en augmentation de 297 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 231 millions € par les opérations d'investissement (voir section 3.1 ci-dessus), pour -5 millions € par des cessions (voir section 3.3 ci-dessus), pour 16 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 3.1 ci-dessus), pour 28 millions € par des transferts en capital et pour 27 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.
- les **projets de développement** (31 décembre 2019 : 68 millions € ; 30 juin 2019 : 51 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 (voir section 1.2. du rapport immobilier).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres les actions de Hoivatilat Oy détenues par Aureit Holding pour un montant de 19 millions € et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. La participation restante de 25 % dans Immo SA y est incluse et s'élève à 35,9 millions € (30 juin 2019 : 33,9 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 3 % du total du bilan (30 juin 2019 : 3 %).

¹⁰ 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, Jones Lang LaSalle SE, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV et Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 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. Il s'élève à 649 millions € au 31 décembre 2019¹¹ (30 juin 2019 : 649 millions €). 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 :

- 1.516 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2019 : 1.480 millions €, comprenant encore le dividende de 54 millions € qui a entretemps été distribué en octobre 2019) ;
- ou à 1.472 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2019 : 1.430 millions €, comprenant encore le dividende de 54 millions € qui a entretemps été distribué en octobre 2019).

Au 31 décembre 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 1.195 millions € (30 juin 2019 : 888 millions €), dont 1.164 millions € (30 juin 2019 : 859 millions €) représentent la dette financière. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 43,8 % (30 juin 2019 : 37,2 %). Le taux d'endettement consolidé maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 578 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.652 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 34 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des covenants bancaires de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 442 millions € à actif constant, 1.105 millions € à actif variable et -28 %.

Les **autres passifs** de 62 millions € (30 juin 2019 : 47 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2019 : 43 millions € ; 30 juin 2019 : 48 millions €).

¹¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.



6.3. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹² et après prise en compte de la distribution du dividende 2018/2019 en octobre 2019¹³, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 61,43 € au 31 décembre 2019 contre 57,96 € par action au 30 juin 2019.

Actif net par action (en €)	31/12/2019	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	61,43	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,79	-2,05
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	59,64	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	24.601.158	24.601.158

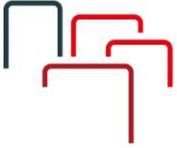
Nombre d'actions	31/12/2019	30/06/2019
Nombre d'actions en circulation°	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°}	24.601.158	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	24.601.110	19.274.471
Nombre de droits au dividende ^{°°}	24.601.158	19.365.386

° Après déduction des actions propres.

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

¹² L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,79 € par action au 31 décembre 2019 correspond à la juste valeur des instruments de couverture des capitaux propres qui est négative de 44 millions €, et qui est principalement enregistrée au passif du bilan.

¹³ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 60,16 € par action du 30 juin 2019 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2019, et doit donc être corrigé de 2,20 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2019. Ce montant correspond au montant total du dividende (environ 54 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 (24.601.158).



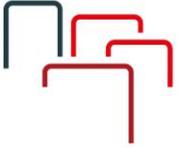
7. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique, financier et politique 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 six pays (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande et Suède) entraîne 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.
- 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. En outre, Aedifica a prouvé à plusieurs reprises dans le passé qu'elle disposait d'un excellent accès aux marchés des capitaux pour soutenir sa croissance future.
- Le pipeline combiné d'Aedifica et de Hoivatilat s'élève à plus de 600 millions €, assurant la croissance future du groupe.

Compte tenu des résultats au 31 décembre 2019 et des investissements déjà réalisés, en particulier l'intégration de Hoivatilat à partir du 10 janvier 2020, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'ajuster les perspectives pour l'exercice en cours. Sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, les revenus locatifs sont estimés à 163 millions €. Cela mène à un EPRA Earnings* de 97 millions €, soit 3,95 € par action, confirmant la distribution d'un dividende brut de 3,00 € par action, une augmentation de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019 et ce, malgré le nombre d'actions plus important résultant de l'augmentation de capital de mai 2019.



8. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 2 à 13 du rapport financier annuel 2018/2019 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2019/2020.

9. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 et par le Code des sociétés, font l'objet de la note annexe 13 des états financiers consolidés résumés ci-joints. Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs d'Aedifica.

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours du premier semestre de l'exercice 2019/2020, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

10. Corporate governance

10.1. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2022), le mandat de Monsieur Jean Franken en tant qu'administrateur indépendant non exécutif. Le conseil d'administration se réjouit de cette nomination.

Fait à Bruxelles le 18 février 2019.
Le conseil d'administration.



II. EPRA¹⁴

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté. Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices « FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ».

Au 31 décembre 2019, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 1,0 % et 19,6 %.

Aedifica s'inscrit dans la tendance de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit ci-dessous aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les quelques indicateurs EPRA qui sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) sont aussi commentés dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés de ce rapport financier semestriel.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31/12/2019	31/12/2018
EPRA Earnings* (en €/action)	1,89	1,74
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17%	17%

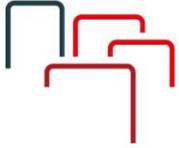
	31/12/2019	30/06/2019
EPRA NAV* (en €/action)	62,07	58,44
EPRA NNAV* (en €/action)	59,26	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,3%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0%	0%

L'EPRA NAV* et l'EPRA NNAV* au 30 juin 2019 présentées ci-dessus ont été réduites de 2,20 € par action par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2019 (voir la note en bas de page 13, section I.6.3 ci-dessus). Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 qui a été distribué en octobre 2019 (voir note 15.6).

Le calcul de l'EPRA NIY et de l'EPRA Topped-up NIY a été revu pour les comptes clôturés au 31 décembre 2019. Ces ratios prennent désormais en compte la valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation et non plus la juste valeur. A titre comparatif, les ratios EPRA NIY et EPRA Topped-up NIY basés sur la juste valeur des immeubles en exploitation au 31 décembre 2019 seraient de 5,6% et 5,9%.

En 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019, Aedifica a obtenu pour la cinquième fois consécutive le « **EPRA Gold Award** » pour son rapport financier annuel. Aedifica a également remporté le « EPRA sBPR Silver Award » et le « EPRA sBPR Most Improved » pour son rapport de développement durable 2018. De cette manière, Aedifica reste dans le groupe de tête des entreprises européennes évaluées par l'EPRA.

¹⁴ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 31 décembre 2019 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu de Euronext Brussels depuis octobre 2006. Depuis novembre 2019, l'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire. Depuis son entrée en bourse, Aedifica a procédé à cinq augmentations de capital en espèces avec droit de préférence ou droit d'allocation irréductible :

- 15 octobre 2010 : émission de 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, pour un montant brut de 67 millions € ;
- 7 décembre 2012 : émission de 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action, pour un montant brut de 100 millions € ;
- 29 juin 2015 : émission de 3.121.318 actions nouvelles à un prix de souscription de 49,00 € par action, pour un montant brut de 153 millions € ;
- 28 mars 2017 : émission de 3.595.164 actions nouvelles à un prix de souscription de 61,00 € par action, pour un montant brut de 219 millions € ;
- 7 mai 2019 : émission de 6.147.142 actions nouvelles à un prix de souscription de 68,00 € par action, pour un montant brut de 418 millions €.

Au 31 décembre 2019, Aedifica est reprise dans le Bel Mid Index avec une pondération de l'ordre de 9,6 %. Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, MSCI et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action Aedifica a fluctué entre 85,50 € et 116,80 € au cours du premier semestre de l'exercice et a clôturé le premier semestre à 113,20 €, soit une hausse d'environ 35% par rapport au 30 juin 2019 (83,90 €).

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2019, l'action Aedifica présente :

- Une prime de 84,3 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- Une prime de 89,8 % par rapport à l'actif net par action.

Cette prime par rapport à la valeur de l'actif net est un signe de confiance dans les résultats d'Aedifica et reflète entre autres l'accent mis par Aedifica sur l'immobilier de santé, la croissance future du Groupe, la stabilité des bénéfices générés à long terme et le dividende intéressant.

Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital) et le 31 décembre 2019, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 211,2 %, tandis que le Bel Mid Index a augmenté de 65,3 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 6,9 % sur la même période.

Au cours du premier semestre, la liquidité de l'action Aedifica a également augmenté. Le volume quotidien moyen était d'environ 4.024.000 €, soit environ 38.400 actions, ce qui porte le taux de rotation à 41,7 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et à des événements destinés aux investisseurs institutionnels et privés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

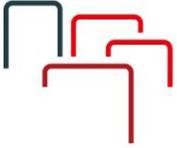
Action Aedifica	31/12/2019	30/06/2019
Cours de Bourse de clôture (en €)	113,20	83,90
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	61,43	57,96
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	84,3%	44,8%
Actif net par action (en €)	59,64	55,90
Prime (+) / Décote (-)	89,8%	50,1%
Capitalisation boursière	2.784.851.086	2.064.037.156
Free float ¹	100,00%	100,00%
Nombre total d'actions cotées	24.601.158	24.601.158
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	24.601.158	24.601.158
Volume journalier moyen	38.387	24.982
Vélocité ²	41,7%	32,5%
Dividende brut par action (en €) ³	3,00	2,80
Rendement brut en dividende ⁴	2,7%	3,3%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 12 juillet 2019 et la section 3 ci-dessous.

² Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

³ 2019/2020: selon la section 7 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

⁴ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

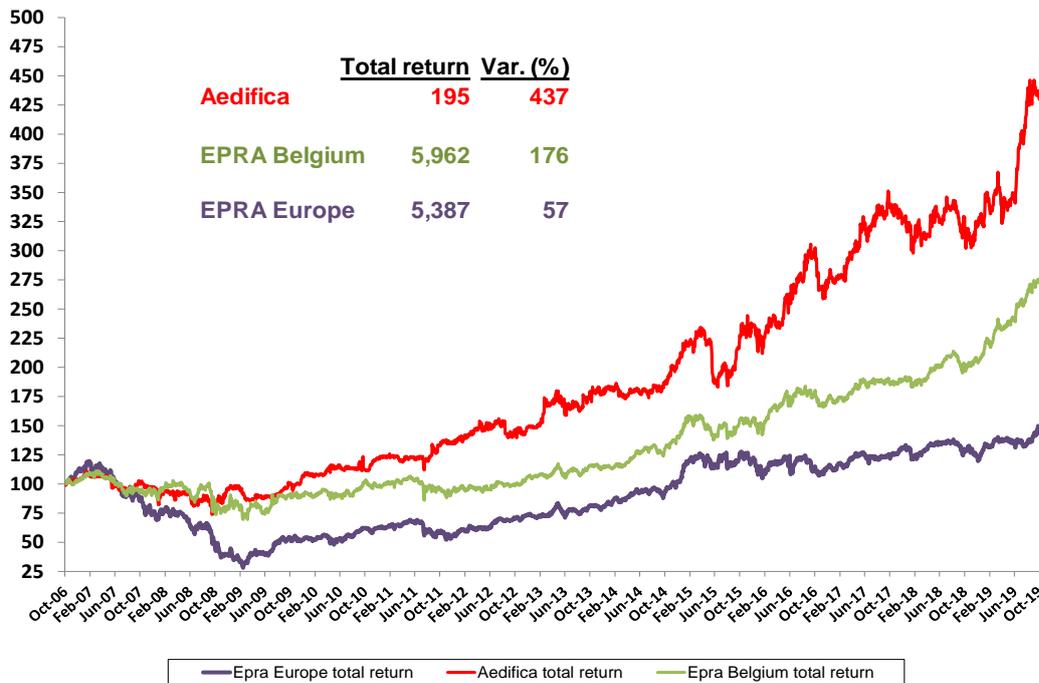


Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

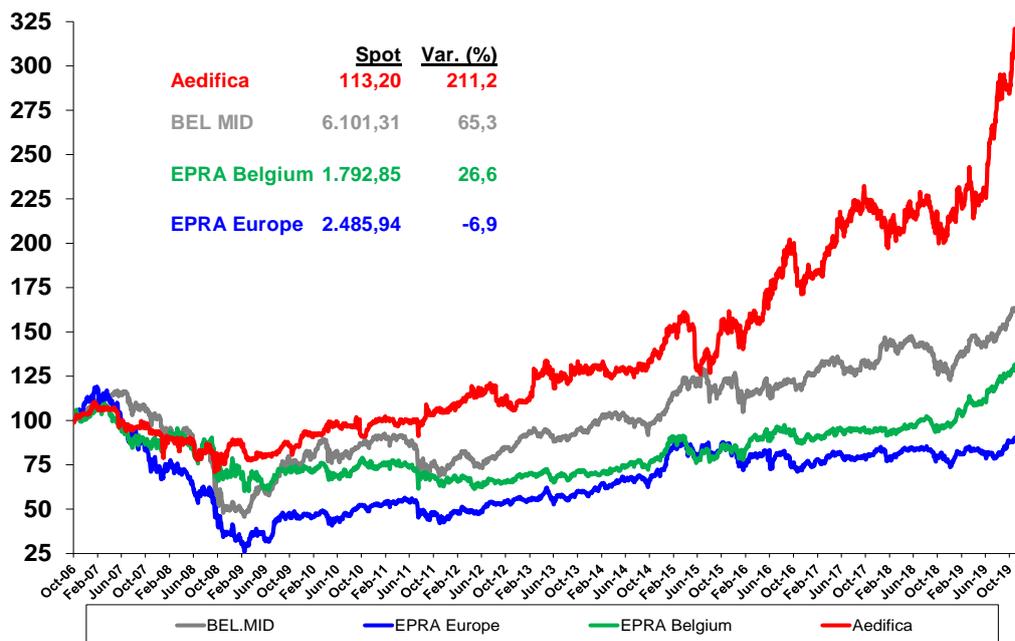
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 décembre 2019.

Total return¹⁵ d'Aedifica et comparaison entre indices



Evolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices



¹⁵ Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital de 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €), 2017 (-1,60 €) et 2019 (-2,76 €), le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 31,93 €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Actionariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 31 décembre 2019, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)¹⁶.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	5,00
Autres < 5 %	95,00
Total	100,00

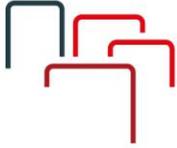
Le nombre total d'actions est de 24.601.158.

4. Calendrier financier¹⁷

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 31.03.2020	20/05/2020
Communiqué annuel 30.06.2020	2/09/2020
Rapport financier annuel 2019/2020	Septembre 2020
Assemblée générale ordinaire 2020	27/10/2020
Dividende – ex-date du coupon relatif à l'exercice 2019/2020	A partir du 04/11/2020
Déclaration intermédiaire au 30.09.2020	13/11/2020
Résultats semestriels 31.12.2020	Février 2021

¹⁶ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

¹⁷ Ces dates sont sous réserve de modification.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

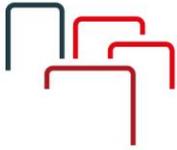
IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation¹⁸

	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Immeubles de placement en exploitation		1.237.740	21.096	149.223.322	150.707.241
Belgique		460.095	7.929	57.046.380	58.462.089
Senior Living Group		156.981	2.690	18.934.628	19.574.555
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	871.926	835.800
Beerzelhof		5.025	61	338.777	488.000
Coham		6.956	120	913.027	842.000
De Edelweis		6.914	122	794.389	943.000
De Witte Bergen		8.262	119	1.046.351	955.150
Ennea		1.848	34	204.023	154.700
Ezeldijk		7.101	105	745.114	882.000
Helianthus		4.799	67	492.564	500.000
Heydeveld		6.167	110	649.695	712.200
Kasteelhof		3.500	81	368.093	443.070
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	707.656	791.999
Oosterzonne		4.948	82	750.409	648.725
Op Haanven		6.587	111	706.238	783.000
Résidence Aux Deux Parcs		1.618	53	333.110	304.000
Residentie Boneput		2.993	78	477.350	457.900
Résidence du Plateau		8.069	143	1.336.263	1.263.000
Residentie Exclusiv		4.253	104	746.947	711.000
Résidence l'Air du Temps		7.197	137	918.109	1.004.000
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	432.370	555.000
Residentie Sporenpark		9.261	127	1.116.251	1.103.000
Seniorenhof		3.116	52	328.059	224.941
De Maretak		5.684	122	556.452	797.000
Melopee		2.967	70	518.984	469.000
Sorgvliet		4.517	83	561.279	533.520
't Hoge		4.632	81	709.293	788.000
Uilenspiegel		6.863	97	757.880	683.550
Villa Vinkenbosch		9.153	114	988.687	1.057.000
Wielant		4.834	104	565.330	644.000
Armonea		123.762	2.054	15.820.075	16.038.540
De Notelaar		8.651	94	1.019.896	1.114.000
De Stichel		8.429	153	915.388	1.116.440
Eyckenborch		8.771	141	1.167.660	983.000
Gaerveld		6.994	115	832.855	874.000
Hestia		12.682	222	1.446.061	1.776.000
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	582.743	561.600
Koning Albert I		7.775	110	968.346	977.000
Larenschhof		6.988	117	1.079.527	1.011.000
Les Charmes en Famenne		3.165	96	314.516	417.600
Marie-Louise		1.959	30	389.087	199.500
Overbeke		6.917	113	840.716	881.400
Plantijn		7.310	110	1.047.986	825.000
Pont d'Amour		8.984	150	1.039.081	1.022.000
Residentie Gaerveld		1.504	20	177.780	170.000
Rietdijk		2.155	60	369.523	414.000
Salve		6.730	117	1.130.792	1.033.000
Senior Flandria		7.501	108	651.406	752.000
La Pairelle		6.016	118	803.462	840.000
Ter Venne		6.634	102	1.043.249	1.071.000
Vulpia		91.625	1.327	10.570.295	10.612.590
Blaret		9.578	107	1.110.881	934.650
Demerhof		10.657	120	993.625	1.020.000
Halmolen		9.200	140	1.077.444	1.082.000
La Ferme Blanche		4.240	90	568.991	605.200
Leopoldspark		10.888	153	1.272.968	1.277.460
Residentie Den Boomgaard		6.274	90	710.209	702.000
Residentie Kartouzerhof		10.845	128	986.632	1.016.480
Residentie Poortvelden		5.307	60	473.187	462.000

¹⁸ Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble. Les adresses des immeubles sont disponibles dans le rapport financier annuel 2018/2019. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2019 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

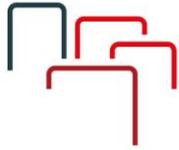
	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Résidence de la Paix		3.793	107	730.000	880.000
't Spelthof		4.076	100	800.839	707.000
Twee poorten		8.413	129	1.032.521	1.057.800
Villa Temporis		8.354	103	812.998	868.000
Orpea		47.985	1.159	7.127.279	6.948.100
Bel-Air		5.350	161	761.172	755.000
Château Chenois		6.354	115	930.065	1.042.000
Jardins de Provence		2.280	72	418.645	370.000
New Philip		3.914	111	509.985	520.000
Residentie Augustin		4.832	94	566.349	672.100
Residentie du Golf		6.424	194	815.930	946.000
Résidence Grange des Champs		3.396	75	450.390	504.000
Residentie Parc Palace		6.719	162	1.318.536	1.046.000
Residentie Service		8.716	175	1.356.208	1.093.000
Hof van Schoten SPRL		8.313	101	840.000	1.075.000
Hof van Schoten		8.313	101	840.000	1.075.000
Time for Quality		5.824	58	446.800	667.000
Klein Veldeken		5.824	58	446.800	667.000
Buitenhof ASBL		4.386	80	576.882	739.000
Buitenhof		4.386	80	576.882	739.000
Résidence de La Houssière		4.484	94	613.258	545.200
Résidence La Houssière		4.484	94	613.258	545.200
Dorian groep		4.827	104	569.604	550.357
De Duinpieper		4.827	104	569.604	550.357
Vivalto		4.526	91	600.104	545.200
Prinsenhof ⁽³⁾		4.526	91	600.104	545.200
Bremdael ASBL		3.500	66	350.000	518.862
Bremdael	(w)	3.500	66	350.000	518.862
Pierre Invest SA		2.272	65	466.596	476.000
Bois de la Pierre		2.272	65	466.596	476.000
Le Carrosse		1.290	36	98.884	138.000
La Boule de Cristal		1.290	36	98.884	138.000
Autre		320	4	31.975	33.685
Villa Bois de la Pierre		320	4	31.975	33.685
Allemagne		281.478	5.304	30.459.374	30.260.605
Vitanas		73.532	1.451	7.042.917	6.708.739
Am Bäkepark	(i)	3.828	90	456.000	441.396
Am Kloster	(f)	5.895	136	752.007	689.764
Am Schäfersee	(j)	12.658	187	650.879	673.696
Am Stadtpark	(j)	7.297	135	501.192	491.128
Am Tierpark	(i)	13.549	217	1.093.050	1.095.936
Frohnau	(f)	4.101	107	590.817	516.745
Patricia	(g)	7.556	174	1.050.324	1.156.070
Rosengarten	(i)	6.538	165	550.000	498.980
Rosenpark	(g)	4.934	79	470.018	370.021
St. Anna	(g)	7.176	161	928.629	775.004
Residenz Management		24.564	442	3.412.411	3.345.118
Bremerhaven I	(k)	6.077	85	951.451	911.490
Bremerhaven II	(k)	2.129	42	310.181	293.806
Cuxhaven	(k)	810	9	108.239	102.127
Die Rose im Kalletal	(c)	4.027	96	682.962	685.892
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	(d)	3.380	80	585.587	577.980
Seniorenrichtung Haus Matthäus	(d)	2.391	50	365.992	365.823
Sonnenhaus Ramsloh	(l)	5.750	80	408.000	408.000
Orpea		20.507	444	3.173.267	3.169.914
Bonifatius Seniorenzentrum	(d)	3.967	80	617.833	606.951
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(e)	5.874	130	807.926	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	(e)	3.721	79	565.907	546.987
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(c)	3.497	80	609.193	608.478
Seniorenresidenz Mathilde	(c)	3.448	75	572.408	579.264
EMVIA		28.703	608	2.923.076	2.831.737
Residenz Zehlendorf	(h)	4.540	180	600.000	554.920
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde		4.208	82	368.000	385.278
Seniorenquartier Lübbecke	(m)	4.240	80	576.276	572.400
Seniorenquartier Schwerin	(m)	5.000	87	646.800	630.000
Seniorenwohnpark Hartha		10.715	179	732.000	689.139
Azurit Rohr		29.862	465	2.366.742	2.601.640
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1		4.970	75	312.051	357.824
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2		1.204	39	162.267	176.954
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	583.416	614.402
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	426.000	436.917
Seniorenzentrum Weimar		7.609	144	883.008	1.015.542



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Alloheim		18.695	378	2.326.356	2.410.359
AGO Dresden		5.098	116	583.234	670.950
AGO Herkenrath		4.000	80	586.606	613.273
AGO Kreischa		3.670	84	416.516	414.896
Bonn		5.927	98	740.000	711.240
Argentum		16.086	294	1.623.000	1.479.982
Haus Alba		2.560	64	225.000	238.061
Haus Arche		531	13	75.000	31.832
Haus Concolor		5.715	74	510.000	411.480
Haus Nobilis		3.186	70	525.000	516.122
Seniorenheim J.J. Kaendler		4.094	73	288.000	282.486
Convivo		11.845	202	1.368.309	1.472.093
Haus am Jungfernstieg		2.457	60	363.309	361.179
Park Residenz		6.113	79	640.000	696.882
Seniorenhaus Wiederitzsch		3.275	63	365.000	414.032
Schloss Bensberg Management GmbH		8.215	87	1.009.336	1.159.496
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	1.009.336	1.159.496
Casa Reha		7.618	151	901.228	960.549
Haus Steinbachhof		7.618	151	901.228	960.549
SARA		7.900	126	640.000	616.177
SARA Seniorenresidenz		7.900	126	640.000	616.177
Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH		4.310	126	654.261	724.060
Seniorenheim am Dom		4.310	126	654.261	724.060
Cosiq GmbH		5.534	120	667.698	639.441
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	222.218	223.563
Seniorenresidenz an den Kiefern		4.332	88	445.480	415.879
Die Johanniter		3.950	74	509.312	427.164
Johanniter-Haus Lüdenschied	(l)	3.950	74	509.312	427.164
Advita Pflegedienst		6.422	91	464.616	462.384
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	464.616	462.384
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.		4.088	83	522.000	490.560
DRK Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	522.000	490.560
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH		5.506	79	452.605	363.661
Laurentiusplatz		5.506	79	452.605	363.661
Volkssolidarität		4.141	83	402.240	397.531
Goldene Au		4.141	83	402.240	397.531
Pays-Bas		255.049	2.084	22.220.697	24.224.748
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen		90.981	446	3.986.705	4.830.000
Genderstate	(a)	8.813	44	521.138	605.000
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	2.110.609	2.630.000
Petruspark	(a)	24.987	139	1.354.959	1.595.000
Ontzorgd Wonen Groep		44.612	358	3.232.495	3.483.784
De Statenhof	(a)	6.468	54	440.524	440.524
Franeker	(a)	10.750	70	630.000	738.900
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	330.393	330.393
Residentie Sibellius	(a)	14.294	96	833.967	833.967
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	207.748	240.000
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	789.862	900.000
NNCZ		38.440	340	2.785.000	2.785.000
De Kaap	(a)	6.254	61	569.700	570.000
De Vecht	(a)	8.367	79	670.625	670.000
Krakeel	(a)	5.861	57	492.425	490.000
Wolfsbos	(a)	11.997	93	789.025	790.000
WZC Beatrix	(a)	5.961	50	263.225	265.000
Compartijn		15.606	173	2.706.929	2.955.000
Huize de Compagnie	(a)	3.471	42	580.000	635.000
Huize Eresloo	(a)	2.350	28	421.875	455.000
Huize Groot Waardijn	(a)	1.918	26	421.875	455.000
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	547.627	595.000
Huize Roosdael	(a)	2.950	26	421.875	470.000
Huize Ter Beegden	(a)	1.983	19	313.677	345.000
Martha Flora		12.788	140	2.393.344	2.625.000
Martha Flora Bosch en Duin	(a)	2.241	27	466.087	505.000
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	573.212	620.000
Martha Flora Hilversum	(a)	4.055	31	567.231	630.000
Martha Flora Hoorn	(a)	780	12	81.683	95.000
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	169.130	185.000
Martha Flora Rotterdam	(a)	2.441	29	536.000	590.000
Domus Magnus		8.072	99	2.091.297	2.280.000
Benvenuta	(a)	924	10	220.360	240.000
Holland	(a)	2.897	34	849.960	915.000
Molenenk	(a)	2.811	40	708.112	775.000
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	312.864	350.000



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Stepping Stones Home & Care		6.400	93	1.255.480	1.395.000
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	531.448	600.000
Spes Nostra	(a)	2.454	30	473.332	520.000
Villa Nova	(a)	1.655	21	250.700	275.000
Het Gouden Hart		6.243	72	1.010.683	1.110.000
HGH Driebergen	(a)	353	9	79.493	85.000
HGH Kampen	(a)	3.610	37	510.370	570.000
HGH Leersum	(a)	2.280	26	420.820	455.000
Stichting Zorggroep Noorderboog		13.555	140	834.110	1.030.000
Oeverlanden	(a)	13.555	140	834.110	1.030.000
Stichting Nusantara		4.905	70	625.000	720.000
Rumah Saya	(b)	4.905	70	625.000	720.000
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		6.014	75	425.568	0
De Merenhoef	(a)	6.014	75	425.568	0
Stichting Oosterlengte		4.380	32	413.569	500.000
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	413.569	500.000
Orpea		1.466	20	248.000	275.000
September Nijverdal	(a)	1.466	20	248.000	275.000
Omega		1.587	26	212.517	235.964
Meldestraat	(a)	1.587	26	212.517	235.964
Royaume-Uni		241.119	5.779	39.496.871	37.334.230
Maria Mallaband		38.302	908	7.107.366	7.117.047
Ashmead	(v)	4.557	110	925.281	852.165
Belvoir Vale	(q)	2.158	56	822.780	628.839
Blenheim	(v)	2.288	64	330.451	382.005
Coplands	(v)	3.445	79	694.745	740.502
Eltandia Hall	(v)	3.531	83	510.676	593.577
Glennie House	(r)	2.279	52	144.220	223.326
Heritage	(v)	2.972	72	842.816	916.812
Kings Court (MM)	(v)	2.329	60	299.984	329.112
Knights Court	(v)	3.100	80	409.536	499.545
Ottery	(s)	3.513	62	805.149	805.149
River View	(v)	5.798	137	922.211	910.935
The Windmill	(v)	2.332	53	399.518	235.080
Burlington		46.518	1.158	7.745.765	6.746.796
Bessingby Hall	(q)	2.471	65	547.369	499.545
Cherry Trees	(q)	3.178	81	283.491	276.219
Crystal Court	(r)	2.879	60	587.700	570.069
Figham House	(q)	2.131	63	602.681	511.299
Foresters Lodge	(q)	2.241	69	355.868	446.652
Highfield Care Centre	(q)	3.260	88	528.930	411.390
Maple Court	(p)	3.045	64	570.069	534.807
Maple Lodge	(q)	1.673	55	220.493	229.203
Priestley	(q)	1.520	40	293.850	293.850
Randolph House	(q)	2.433	60	251.992	211.572
Southlands	(q)	1.812	48	436.696	235.080
The Elms	(q)	1.280	37	338.980	176.310
The Elms & Oakwood	(q)	5.361	80	440.985	417.267
The Grange	(q)	2.919	73	313.186	311.481
The Hawthornes	(q)	1.512	40	293.850	264.465
The Lawns	(q)	2.459	62	233.626	246.834
The Limes	(q)	3.414	97	887.685	687.609
The Sycamores	(q)	1.627	40	293.850	276.219
York House	(q)	1.302	36	264.465	146.925
Care UK		32.368	740	4.303.110	4.061.007
Armstrong House	(u)	2.799	71	363.054	382.005
Cheviot Court	(u)	2.978	73	616.694	587.700
Church View	(u)	1.653	42	155.417	199.818
Collingwood Court	(u)	2.525	63	559.501	517.176
Elwick Grange	(u)	2.493	60	344.404	293.850
Grangewood Care Centre	(u)	2.317	50	360.567	287.973
Hadrian House	(u)	2.487	55	343.160	329.112
Hadrian Park	(u)	2.892	73	280.994	252.711
Ponteland Manor	(u)	2.160	52	198.934	193.941
Stanley Park	(u)	3.240	71	482.414	493.668
The Terrace	(u)	2.190	40	273.534	217.449
Ventress Hall	(u)	4.635	90	324.439	305.604
Bondcare Group		33.879	831	4.013.277	4.507.659
Alexander Court	(v)	3.347	82	520.705	528.930
Ashwood	(v)	2.722	70	329.112	352.620
Beech Court	(v)	2.135	51	308.812	317.358
Brook House	(v)	3.155	74	347.918	411.390
Chatsworth Grange	(v)	2.558	66	302.748	340.866
Clarendon	(v)	2.132	51	197.554	252.711
Coniston Lodge	(v)	3.733	92	432.547	470.160
Derwent Lodge	(v)	2.612	62	291.499	293.850



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Filiale ⁽⁴⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Green Acres	(v)	2.352	62	293.850	293.850
Moorland Gardens	(v)	3.472	79	470.160	493.668
Springfield	(v)	3.153	80	228.312	329.112
The Fountains	(v)	2.510	62	290.059	423.144
Renaissance		19.936	452	2.668.485	2.909.115
Beech Manor	(q)	2.507	46	243.697	264.465
Jesmond	(q)	2.922	65	517.652	493.668
Letham Park	(q)	2.954	70	425.835	423.144
Meadowlark	(q)	2.005	57	193.987	246.834
Persley Castle	(q)	1.550	40	258.985	252.711
The Cowdray Club	(q)	2.581	35	404.207	399.636
Torry	(q)	3.028	81	251.121	434.898
Whitecraigs	(q)	2.389	58	373.000	393.759
Four Seasons		15.781	387	2.440.130	2.491.848
Beechcare	(q)	2.739	65	822.780	822.780
Grosvenor Park	(q)	2.312	61	352.620	340.866
Hilltop Manor	(q)	2.809	80	376.128	376.128
Meadowbrook	(q)	3.334	69	324.410	352.620
Riverside View	(q)	2.362	59	352.620	364.374
The Lodge	(q)	2.226	53	211.572	235.080
Lifeways		3.880	67	2.285.347	1.498.635
Heath Farm	(q)	2.832	47	1.442.964	899.181
Sharmers Fields House	(q)	1.048	20	842.383	599.454
Brighterkind		6.177	156	1.586.790	1.680.822
Ashurst Park	(q)	2.145	47	552.438	552.438
Highfields (Notts)	(q)	1.554	49	382.005	487.791
Kingsmills	(q)	2.478	60	652.347	640.593
Caring Homes		8.898	221	1.725.935	1.310.571
Brooklyn House	(q)	1.616	38	398.289	287.973
Guysfield	(q)	2.052	51	467.097	217.449
Hillside House and Mellish House	(q)	3.629	92	553.960	481.914
Sanford House	(q)	1.601	40	306.588	323.235
Harbour Healthcare		11.582	293	1.411.626	1.222.416
Bentley Rosedale Manor	(q)	2.896	78	447.726	376.128
Devonshire House & Lodge	(q)	3.167	77	281.090	264.465
Elburton Heights	(q)	3.076	69	291.995	287.973
Tree Tops Court	(q)	2.442	69	390.814	293.850
Halcyon Care Homes		3.210	66	846.288	937.969
Hazel End	(t)	3.210	66	846.288	937.969
Majesticare		4.669	126	1.157.449	1.104.876
Lashbrook House	(q)	1.741	46	411.390	405.513
Oak Lodge	(q)	1.699	45	394.101	311.481
The Mount	(q)	1.229	35	351.958	387.882
Select Healthcare		7.462	195	969.605	840.411
Cromwell Court	(q)	2.896	67	315.007	323.235
Delves Court	(q)	2.246	62	254.239	246.834
Plas Rhosnesni	(q)	2.320	66	400.359	270.342
Priony Group		3.755	77	646.559	411.390
Bentley Court	(q)	3.755	77	646.559	411.390
Conniston Care		4.702	102	589.138	493.668
Athorpe Lodge & The Glades	(q)	4.702	102	589.138	493.668
Projets en cours ⁽⁴⁾		141.056	1.809	1.808.306	0
Belgique		8.027	100	153.966	0
Armonea		8.027	100	153.966	0
Rembertus		8.027	100	153.966	0
Allemagne		93.445	1.239	944.955	0
EMVIA		75.408	948	697.604	0
Seniorenquartier Beverstedt	(n)	5.475	80	29.214	0
Seniorenquartier Bremen	(o)	7.057	75	48.690	0
Seniorenquartier Espelkamp	(n)	9.458	113	71.411	0
Seniorenquartier Heiligenhafen	(n)	7.391	104	59.130	0
Seniorenquartier Kaltenkirchen	(m)	6.650	123	117.180	0
Seniorenquartier Langwedel	(o)	8.250	113	72.881	0
Seniorenquartier Sehnde	(o)	6.012	90	45.117	0
Seniorenquartier Weyhe	(o)	7.373	109	97.380	0
Seniorenquartier Wolfsburg	(n)	17.742	141	156.600	0
Argentum		5.292	91	120.000	0
Haus Wellengrund		5.292	91	120.000	0
Aspida		5.095	120	74.624	0
Pflegecampus Plauen		5.095	120	74.624	0
Residenz Management		7.650	80	52.728	0
Quartier am Rathausmarkt	(l)	7.650	80	52.728	0



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Pays-Bas		39.584	470	709.385	0
Ontzorgd Wonen Groep		8.987	99	204.304	0
Residentie La Tour	(b)	4.250	30	89.726	0
Sorghuys Tilburg	(a)	1.289	22	43.513	0
Villa Casimir	(b)	1.273	20	33.564	0
Vinea Omini	(b)	2.175	27	37.500	0
Stepping Stones Home & Care		5.893	80	232.380	0
Natorium	(b)	1.923	26	105.000	0
Stepping Stones Zwolle	(a)	1.770	24	50.880	0
Villa Nuova	(b)	2.200	30	76.500	0
Stichting Oosterlengte		7.360	120	110.250	0
LTS Winschoten	(a)	4.560	84	72.000	0
Verpleegcentrum Scheemda	(a)	2.800	36	38.250	0
Het Gouden Hart		4.202	45	109.737	0
HGH Harderwijk	(a)	4.202	45	109.737	0
Stichting Rendant		13.142	126	52.715	0
Nieuw Heerenhage	(a)	13.142	126	52.715	0
Total immeubles de placements en exploitation		1.378.796	22.905	151.031.628	150.281.673

¹ Les sites précisés dans le tableau sont détenus par une des filiales suivantes: (a) Aedifica Nederland BV; (b) Aedifica Nederland 2 BV; (c) Aedifica Luxembourg I SCS; (d) Aedifica Luxembourg II SCS; (e) Aedifica Luxembourg III SCS; (f) Aedifica Luxembourg IV SCS; (g) Aedifica Luxembourg V SCS; (h) Aedifica Luxembourg VI SCS; (i) German Healthcare Real Estate I Beta Sàrl; (j) German Healthcare Real Estate II Gamma Sàrl; (k) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (l) Aedifica Residenzen West GmbH; (m) Aedifica Residenzen 1 GmbH; (n) Aedifica Residenzen 2 GmbH; (o) Aedifica Residenzen 3 GmbH; (p) AED Maple Holdings Ltd; (q) AED Oak 1 Ltd; (r) AED Oak Acquisitions (Jersey); (s) AED Oak Acquisitions (Ottery); (t) Aedifica UK Ltd; (u) Chapp Acquisition Ltd; (v) Patient Properties (Holdings) Ltd; (w) Hof Van Bremdael NV. Tous les autres sites sont détenus par Aedifica SA.

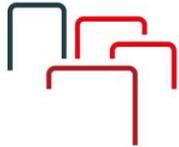
² Voir lexique du rapport financier annuel 2018/2019.

³ Partiellement repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

⁴ Bien qu'en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention du nombre d'unités résidentielles et de valeur locative estimée dans le tableau.

1.2. Projets et rénovations en cours

Tous les projets ci-dessous sont prélués. Sur le budget total d'investissement, 36 millions € ont déjà été réalisés grâce à la réalisation de l'acquisition de la maison de repos BAVARIA Senioren- und Pflegeheim en Allemagne le 1^{er} janvier 2020 (5 millions €), de la maison de repos Wohnstift am Weinberg en Allemagne le 17 janvier 2020 (10 millions €), de la maison de repos Am Parnassturm en Allemagne le 12 février 2020 (4,5 millions €) et de la maison de repos Am Marktplatz en Allemagne le 12 février 2020 (2 millions €), et à l'achèvement des travaux de construction du campus de soins Seniorenquartier Kaltenkirchen le 16 janvier 2020 (15 millions €) (voir la note 12 des états financiers consolidés résumés).



Rapport financier semestriel Information réglementée

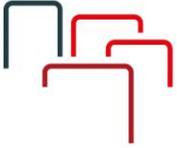
Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 31/12/2019	Inv. Futur	Commentaires
Projets en cours		320	69	250	
Réception 2019/2020		75	48	27	
BE Kasteelhof	Senior Living Group	3	0	3	Extension d'une maison de repos
BE SLG - projet d'économie d'énergie	Senior Living Group	2	0	2	Projet d'économie d'énergie
DE Laurentiusplatz	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
DE Seniorenquartier Kaltenkirchen ³	EMVIA	15	11	3	Construction d'un campus de soins
DE Residenz Zehlendorf	EMVIA	6	5	1	Rénovation d'une maison de repos
DE Seniorenquartier Beverstedt ³	EMVIA	10	5	5	Construction d'un campus de soins
NL Sorghuys Tilburg ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	3	0	Construction d'une résidence de soins
NL LTS Winschoten ²	Stichting Oosterlengte	13	12	0	Construction d'une résidence de soins
NL De Merenhoef	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	0	0	0	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL De Statenhof	Ontzorgd Wonen Groep	2	1	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL Residentie Boldershof	Ontzorgd Wonen Groep	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
NL Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	1	3	Construction d'une maison de repos
NL Het Gouden Hart Harderwijk ²	Het Gouden Hart	7	5	1	Construction d'un site d'immobilier de santé
NL Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	6	2	4	Redéveloppement d'un site d'immobilier de santé
NL Villa Casimir ²	Ontzorgd Wonen Groep	2	0	2	Redéveloppement d'une résidence de soins
Réception 2020/2021		176	20	155	
BE De Duinpieper	Dorian groep	3	2	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
BE Sorgvliet	Senior Living Group	5	0	5	Extension d'une maison de repos
BE Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	2	2	Extension d'une maison de repos
BE Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5	Extension d'une maison de repos
NL Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	2	18	Construction d'un site d'immobilier de santé
NL Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9	Rénovation d'un site d'immobilier de santé
NL Stepping Stones Zwolle ²	Stepping Stones Home & Care	5	0	5	Construction d'une résidence de soins
NL Vinea Domini ²	Ontzorgd Wonen Groep	3	0	3	Redéveloppement d'une résidence de soins
NL Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	0	5	Construction d'une résidence de soins
DE Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	4	7	Construction d'une maison de repos
DE Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	2	13	Construction d'un campus de soins
DE Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	1	12	Construction d'un campus de soins
DE Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	1	14	Construction d'un campus de soins
DE Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	0	15	Construction d'un campus de soins
DE Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12	Construction d'un campus de soins
DE Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	1	7	Redéveloppement d'une maison de repos
DE Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	4	24	Construction d'un campus de soins
Oplevering 2021/2022		46	1	45	
DE Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	0	15	Construction d'un campus de soins
DE Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	15	1	15	Construction d'un campus de soins
NL Natatorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3	Extension d'une maison de repos
UK Burlington - projets	Burlington	4	0	4	Extension de maisons de repos
UK MMCG - projets d'extension	Maria Mallaband Care Group	8	0	8	Extension de maisons de repos
Oplevering 2023/2024		23	0	23	
DE Am Schäfersee	Vitanas	10	0	10	Rénovation d'une maison de repos
DE Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5	Rénovation d'une maison de repos
DE Rosengarten	Vitanas	8	0	8	Rénovation d'une maison de repos
DE Am Tierpark	Vitanas	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
Réserve foncière		2	2	0	
BE Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0	-
Acquisitions sous conditions suspensives		45	0	45	
Réception 2019/2020		26	0	26	
DE Wohnstift am Weinberg	Cosiq	20	0	20	Acquisition d'une maison de repos
DE BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	6	0	6	Acquisition et rénovation d'une maison de repos
Réception 2021/2022		7	0	7	
DE Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7	Construction d'une maison de repos
Réception 2023/2024		12	0	12	
DE Am Parnassturm	Vitanas	8	0	8	Acquisition d'une maison de repos
DE Am Marktplatz	Vitanas	4	0	4	Acquisition d'une maison de repos
Projets sous conditions suspensives		114	0	114	
Réception 2020/2021		71	0	71	
BE Uilenspiegel	Senior Living Group	2	0	2	Extension d'une maison de repos
BE Residentie van de Vrede	Vulpia	2	0	2	Extension d'une maison de repos
BE Rembertus	Armonea	12	0	12	Construction d'une maison de repos
DE Specht Gruppe (2020/2021) ³	EMVIA	36	0	36	Construction & acquisition de campus de soins
NL Rendant Aldlânstate	Stichting Rendant	20	0	20	Construction d'un site d'immobilier de santé
Réception 2021/2022		42	0	42	
DE Specht Gruppe (2021/2022) ³	EMVIA	42	0	42	Construction & acquisition de campus de soins
TOTAL PIPELINE		480	71	409	
Variation de juste valeur		-	-3	-	
Arrondi		-	1	-	
Montant au bilan			69		

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2019 (1,1754 £/€).

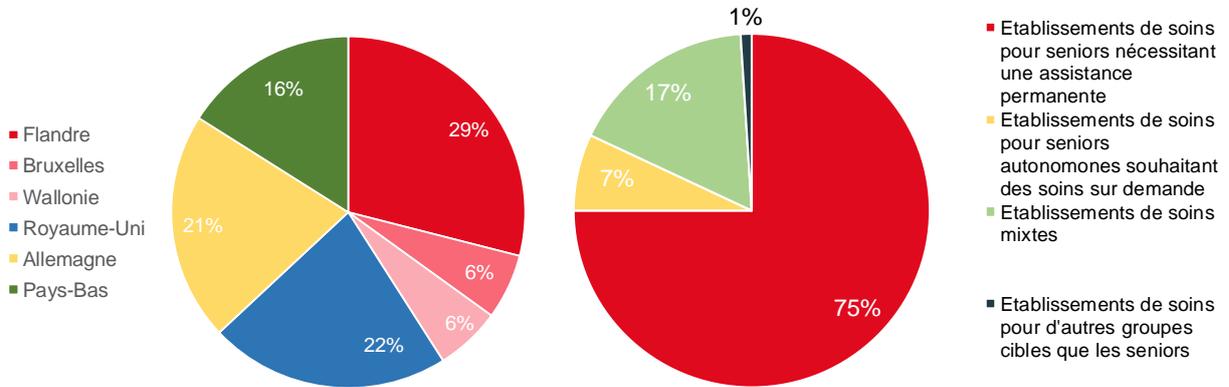
² Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissements estime diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

³ Partie de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.



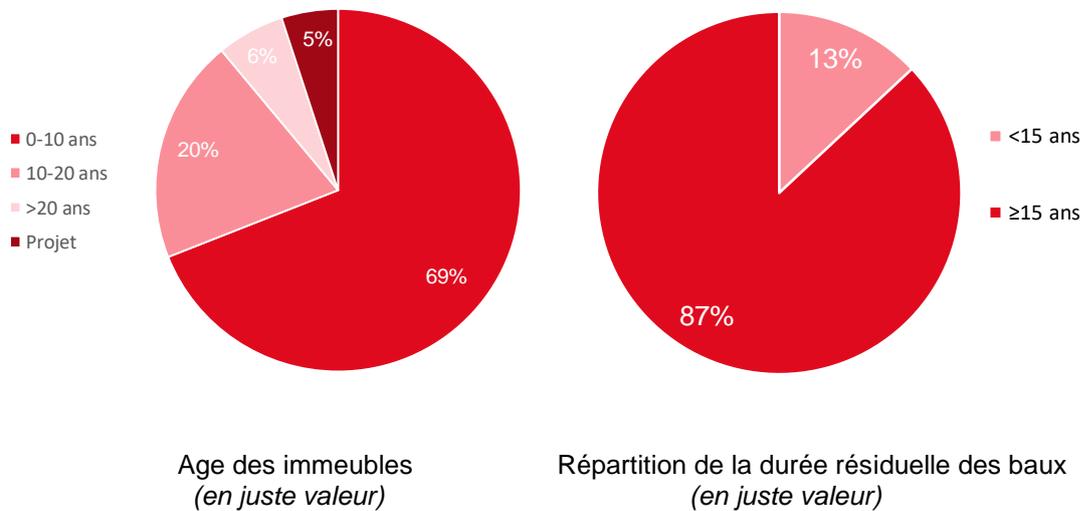
2. Analyse du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019

2.1. Chiffres clés



Répartition géographique
(en juste valeur)

Répartition par segment d'immobilier de santé
(en juste valeur)



Age des immeubles
(en juste valeur)

Répartition de la durée résiduelle des baux
(en juste valeur)

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) est de 21 ans.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 100%.



Rapport financier semestriel Information réglementée

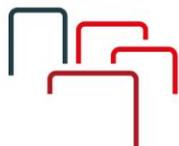
Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Répartition des loyers contractuels par groupe

Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2019	30/06/2019
IMMOBILIER DE SANTE			290	100%	100%
Belgique			79	38%	42%
	Senior Living Group °		28	13%	14%
		Ennea Rustoord ASBL	1	0%	0%
		FDL Group SCS	1	1%	1%
		Foyer De Lork ASBL	6	3%	3%
		Helianthus ABL	1	0%	0%
		Heydeveld Woon- en Zorgcentrum ASBL	1	0%	0%
		Home Residence du Plateau SPRL	1	1%	1%
		Les Jardins de la Mémoire ASBL	1	0%	1%
		Prodivest SPRL	1	0%	0%
		Résidence Au Bon Vieux Temps SA	1	1%	1%
		Résidence Les Cheveux d'Argent SA	1	0%	0%
		Residentie Kasteelhof SCS	1	0%	0%
		Residentie Sporenpark SPRL	1	1%	1%
		Rustoord 't Hoge ASBL	1	0%	0%
		Senior Living Group SA	8	4%	4%
		Seniorie de Maretak SA	1	0%	0%
		Wielant -Futuro SCS	1	0%	0%
	Armonea °°		20	11%	12%
		Armonea sa	8	5%	5%
		Citadelle Mosane SPRL	1	1%	1%
		Eyckenborgh ASBL	2	1%	2%
		Gravenkasteel ASBL	1	0%	0%
		Happy Old People SPRL	1	0%	0%
		Huize Lieve Moenssens ASBL	5	2%	3%
		LDC De Wimelingen ASBL	1	0%	0%
		Restel Flats SPRL	1	1%	1%
	Vulpia		12	7%	8%
		Oase ASBL	3	2%	2%
		Vulpia Brussel ASBL	1	0%	1%
		Vulpia Vlaanderen ASBL	7	4%	5%
		Vulpia Wallonie ASBL	1	0%	0%
	Orpea		9	5%	5%
		Château Chenois Gestion SPRL	3	1%	2%
		New Philip SA	3	1%	1%
		Parc Palace SA	1	1%	1%
		Progestimmob SA	1	1%	1%
		Résidence du Golf SA	1	1%	1%
	Autres		8	2%	3%
		Bremdael ASBL	1	0%	0%
		Buitenhof ASBL	1	0%	0%
		Hof van Schoten SPRL	1	1%	1%
		Le Château de Tintagel SPRL	1	0%	0%
		Autres	1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre SA	1	0%	0%
		Résidence de la Houssière SA	1	0%	0%
		WZC Prinsenhof ASBL	1	0%	0%
	Time for Quality		1	0%	0%
		Service Flat Residenties ASBL	1	0%	0%
	Dorian Groep		1	0%	0%
		Fripomat SPRL	1	0%	0%

° Groupe Korian.

°° Groupe Colisée.



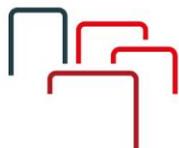
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2019	30/06/2019
Allemagne			67	21%	17%
	Vitanas		10	5%	3%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	10	5%	3%
	EMVIA		14	2%	1%
		Aventium Seniorenpflege GmbH	1	0%	0%
		Aventium Senioren-Wohnpark Hartha GmbH, GbR	1	0%	0%
		EMVIA	11	1%	1%
		Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	0%	0%
	Residenz Management		8	2%	2%
		Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen GmbH Olpe	2	1%	1%
		Medeor Senioren-Residenz GmbH	1	0%	1%
		Sonnenhaus Saterland (Mevr. Henkel)	1	0%	0%
		Specht & Tegler	1	0%	0%
	Orpea		5	2%	2%
		Bonifatius Seniorendienste GmbH	1	0%	0%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	1%	1%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH	1	0%	0%
	Azurit Rohr		5	2%	1%
		Azurit Rohr GmbH	5	2%	1%
	Alloheim		4	2%	2%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen gGmbH	1	0%	1%
	Argentum		6	1%	1%
		Seniorenheim J.J. Kaendler GmbH	1	0%	0%
		Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	1%
		Argentum Holding GmbH	1	0%	0%
	Convivo		3	1%	1%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	0%	0%
		Seniorencentrum Haus am Jungfernstieg GmbH	1	0%	0%
		Seniorenresidenz Wiederitzsch GmbH	1	0%	0%
	Autres		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Casa Reha °		1	1%	0%
		Casa Reha Altenpflegeheim GmbH	1	1%	0%
	SARA		1	0%	0%
		SARA Seniorenresidenzen GmbH	1	0%	0%
	DPUW °°		1	0%	0%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	0%	0%
	Cosiq		2	0%	0%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
	Johanniter		1	0%	0%
		Johanniter gGmbH	1	0%	0%
	Advita		1	0%	0%
		Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	0%	0%
		DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	0%
	Volkssolidarität		1	0%	0%
		Volkssolidarität Südthüringen e. V.	1	0%	0%
	Aspida		1	0%	0%
		Aspida GmbH	1	0%	0%

° Groupe Korian.

°° Avec AGO.



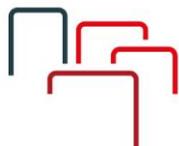
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2019	30/06/2019
Pays-Bas			53	15%	14%
	Vitalis		3	3%	3%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	3%	3%
	Ontzorgd Wonen Groep		10	2%	3%
		Boeiend Huys Ouderenzorg BV	1	0%	0%
		European Care Residence Hotels and Resorts BV	4	1%	1%
		Herstelzorg Nederland BV	1	0%	0%
		Ontzorg Wonen Nederland BV	1	0%	0%
		Residentie Mariëndaal Facilitair BV	1	1%	1%
		Zorghuis Nederland Holding BV	1	0%	0%
		Zorghuis Roermond BV	1	0%	0%
		Zorghuis Smakt Facilitair BV	1	0%	0%
	NNCZ		5	2%	0%
		Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties	5	2%	2%
	Compartijn		6	2%	2%
		Compartijn Exploitatie BV	6	2%	2%
	Martha Flora		6	2%	2%
		Bronovo Martha Flora BV	1	0%	0%
		Martha Flora BV	2	0%	0%
		Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Martha Flora Hilversum BV	1	0%	0%
		Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
	Domus Magnus		4	1%	2%
		DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		DM Molenenk BV	1	0%	1%
		DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		Panta Rhei V BV	1	1%	1%
	Stepping Stones Home & Care °		6	1%	1%
		Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care Holding BV	2	0%	0%
	Het Gouden Hart		4	1%	1%
		Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart Kampen Holding BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart van Leersum BV	1	0%	0%
		HGH Wonen I BV	1	0%	0%
	Autres		1	1%	1%
		Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
	Stichting Nusantara		1	0%	0%
		Stichting Nusantara	1	0%	0%
	Stichting Oosterlengte		3	0%	0%
		Locataires multiples	2	0%	0%
		Stichting Oosterlengte	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		1	0%	0%
		Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Orpea		1	0%	0%
		September Nijverdal BV	1	0%	0%
	Omega		1	0%	0%
		Omega	1	0%	0%
	Stichting Rendant		1	0%	0%
		Stichting Rendant	1	0%	0%

¹ En février 2020, le groupe Korian a repris l'exploitation de 12 sites d'immobilier de santé qui ont été exploités par Het Gouden Hart et Ontzorgd Wonen Groep. Voir point 3.5 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

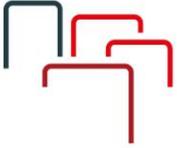
² Groupe Korian.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2019	30/06/2019
Royaume-Uni			91	26%	27%
	Maria Mallaband		12	5%	5%
		Belvoir Vale Care Homes Ltd	1	1%	1%
		Countrywide Care	1	0%	0%
		MMCG (2) Ltd	9	4%	3%
		MMCG (3) Ltd	1	1%	1%
	Burlington		19	5%	5%
		Burlington Care (Yorkshire) Ltd	7	2%	2%
		Burlington Care Ltd	12	3%	3%
	Care UK		12	3%	3%
		Care UK Community Partnership Ltd	12	3%	3%
	Bondcare Group		12	3%	3%
		Bondcare (London) Ltd	9	2%	2%
		Ultima Care Centres (No 1) Ltd	3	2%	2%
	Autres		4	2%	2%
		Amore Elderly Care (Wednesfield) Ltd	1	0%	0%
		Athorpe Health Care Ltd	1	0%	0%
		Autism Care (UK) Ltd	1	1%	1%
		Burgess Care Ltd	1	1%	1%
	Renaissance		8	2%	2%
		Renaissance Care (No 1) Ltd	8	2%	2%
	Four Seasons		6	2%	2%
		Four Seasons (Beechcare) Ltd	1	1%	0%
		Four Seasons (DFK) Ltd	2	0%	1%
		Four Seasons (FJBK) Ltd	1	0%	0%
		Laurels Lodge Ltd	1	0%	0%
		Tamaris Management Services Ltd	1	0%	0%
	Brighterkind		3	1%	1%
		Brighterkind (Quercus) Ltd	1	0%	0%
		Highfields Care Home Ltd	1	0%	0%
		Four Seasons (DKF) Ltd	1	0%	0%
	Caring Homes		4	1%	1%
		Brooklyn House Ltd	1	0%	0%
		Guysfield House Ltd	1	0%	0%
		Sanford House Ltd	1	0%	0%
		Stour Sudbury Ltd	1	0%	0%
	Harbour Healthcare		4	1%	1%
		Harbour Healthcare 2 Ltd	4	1%	1%
	Halcyon Care Homes		1	1%	0%
		Halcyon Care Homes Ltd	1	1%	0%
	Majesticare		3	1%	1%
		Majesticare (Lashbook) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (Oak Lodge) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (The Mount) Ltd	1	0%	0%
	Select Healthcare		3	1%	1%
		DRB Healthcare Ltd	3	1%	1%
TOTAL			290	100%	100%



3. Le marché immobilier de santé

3.1. Belgique¹⁹

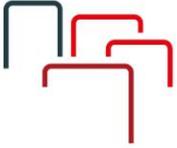
En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a connu une augmentation constante au cours des dernières années pour se situer aujourd'hui autour de 150.000 unités réparties sur l'ensemble du territoire. Au vu des perspectives démographiques et de l'augmentation de l'espérance de vie, il apparaît à terme qu'il existe un déficit entre cette augmentation de l'offre et celle de la demande. La répartition des lits entre type d'opérateurs demeure relativement stable au fil des années. En Flandre, le secteur public gère de l'ordre de 30 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 37 % et le secteur privé gère les 33 % restants. En Wallonie, le secteur public gère de l'ordre de 29 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 21 % et le secteur privé gère les 50 % restants. A Bruxelles, le nombre de lits gérés par les opérateurs privés reste élevé (plus de 60 %). La professionnalisation du secteur pousse les opérateurs privés à se concentrer et se structurer. C'est ainsi que les trois principaux opérateurs privés du pays (Colisée au travers d'Armonea, Orpea et Korian au travers de Senior Living Group) gèrent aujourd'hui plus de 23.000 lits, soit près de 17 % du total des lits en Belgique.

Au vu des derniers chiffres sur l'espérance de vie en Belgique et en Europe, il apparaît que celle-ci continue d'augmenter pour atteindre aujourd'hui 78,2 ans pour les hommes et 83,2 ans pour les femmes. Cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir jusqu'à atteindre 81 ans et 85,7 ans respectivement pour les hommes et les femmes en 2030. Si la durée durant laquelle les personnes âgées souffrent de problèmes de santé reste stable (environ 15 ans pour les hommes, 18 ans pour les femmes), les progrès en termes de soins de santé, de domotique et de soins à domicile jouent un rôle de plus en plus important et permettent de limiter l'entrée précoce en maison de repos. Ainsi, l'entrée en maison de repos a tendance à se faire autour de l'âge de 86 ans (en moyenne) tandis que la durée moyenne du séjour demeure stable autour de 580 – 590 jours. Toutefois, il est à noter que la durée du séjour en maison de repos a tendance à légèrement diminuer. Pour les nouvelles entrées dans ces établissements, la durée moyenne du séjour semble en effet tourner autour de 370 jours.

De plus, les dernières perspectives démographiques d'Eurostat montrent que le vieillissement démographique se poursuit en Europe et en Belgique également. Ainsi, le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus devrait passer en valeur absolue de 610.000 à 790.000 personnes en 2030 en Belgique, soit une croissance de 180.000 personnes en 15 ans, ou 12.000 personnes par an. D'après l'OCDE, le besoin de soins en maisons de repos augmente avec l'âge. Ainsi, 25 % des personnes âgées de 75 ans auraient besoin de soins en maisons de repos, ils seraient de 30 % à 40 % une fois âgés de 80 ans, et même plus de 50 % une fois atteint l'âge de 85 ans et plus. Ainsi, sur base des perspectives démographiques et des chiffres de l'OCDE, on estime qu'il y aurait un besoin annuel de nouveaux lits en maisons de repos compris entre 3.000 et 4.000 par an. A noter que la pression est plus importante en Flandre qu'à Bruxelles ou qu'en Wallonie.

Dans ce contexte, il apparaît logique que l'immobilier de santé en tant qu'investissement immobilier suscite de plus en plus d'intérêt. Les contrats (très) long terme conclus avec les opérateurs, les loyers indexés et les baux triple net sont en effet déterminants, tant pour les SIR qui ont été les premières à se lancer dans ce marché que pour les assureurs et les fonds de pension. Les éléments principaux qui se posent pour les investisseurs sont donc la solvabilité de l'opérateur et la pérennité des subsides.

¹⁹ Rédigé en français le 3 février 2020, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Cushman & Wakefield Belgium SA.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

C'est ainsi que depuis 2012, ce sont en moyenne plus de 200 millions € qui sont investis chaque année dans le secteur des maisons de repos en Belgique (même près de 300 millions € en 2015 et 2016). En 2019, le volume d'investissements dans le secteur de l'immobilier maisons de repos a atteint un nouveau record à plus de 480 millions € suite notamment à l'acquisition d'importants portefeuilles par les différentes SIR actives dans ce segment. Cet attrait grandissant pour l'investissement dans l'immobilier des soins de santé, la professionnalisation accrue des opérateurs du secteur, les taux d'intérêt toujours à des niveaux historiquement bas ont entraîné une compression des taux de rendement ces dernières années. Encore observés à plus de 6 % en 2011 et 2012, les taux de rendement dits « prime » (basés sur des contrats à long terme triple net) sont passés sous le seuil des 5 % à la fin de l'année 2018. Les dernières transactions enregistrées en 2019 ont révélé une nouvelle compression des taux de rendement qui se situent désormais autour de 4,5 %, leur niveau le plus bas jamais observé. Dans ce contexte, les exigences de qualité et de polyvalence, ou d'une manière générale de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes.

Afin d'augmenter la flexibilité et la complémentarité des biens immobiliers, plusieurs initiatives ont été prises ces dernières années afin de rassembler des lieux de résidence de différents groupes de personnes dépendantes (qu'il s'agisse de résidence-services, de logements pour jeunes handicapés, etc.).

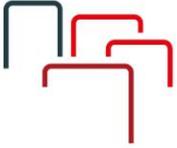
Ainsi, au vu des perspectives démographiques et des spécificités du secteur des maisons de repos, il semble évident que le marché de l'investissement devrait continuer à bien se porter dans les années à venir, attirant peut-être de nouveaux acteurs, mais confirmant en tout état de cause la présence des acteurs déjà présents, ces derniers bénéficiant d'une connaissance profonde du secteur. Toutefois, les taux de rendement ne devraient plus connaître de compression dans les mois à venir.

3.2. Allemagne²⁰

Le marché de la santé constitue un pôle de croissance important en Allemagne. Selon le Statistisches Bundesamt, le nombre de personnes nécessitant des soins, conformément aux dispositions du code de la sécurité sociale, s'élève à plus de trois millions. La part des personnes dépendantes au sein de la population totale devrait augmenter de manière significative au cours des années à venir. Selon les dernières données disponibles (établies à fin 2017), l'Allemagne compte environ 82,8 millions d'habitants, dont environ 17,7 millions ont plus de 65 ans et environ 3,4 millions nécessitent des soins. Parmi ces 3,4 millions de personnes dépendantes, 2,6 millions (76 %) sont soignées à la maison (68 % par les membres de leur famille et 32 % par des services de soins à domicile) et 818.000 personnes résident à temps plein dans des maisons de repos. D'ici 2030, le nombre de personnes nécessitant des soins s'élèverait à 3,5 millions, alors que le nombre de membres de famille soignants de manière informelle diminuerait. Ce phénomène est dû aux évolutions dans la structure démographique de la population, aux changements dans les cellules familiales, à la distance accrue entre les domiciles des membres d'une même famille et l'âge croissant des femmes continuant à travailler. Le vieillissement de la population s'amplifiera avec la génération des baby-boomers (nés entre 1956 et 1965) qui ont déjà atteint ou qui atteindront 60 ans dans les prochaines années. En conséquence, le besoin en logements spécifiques pour personnes âgées augmentera dans les prochaines décennies.

Fin 2018, il existait en Allemagne environ 952.000 lits répartis dans plus de 14.400 établissements d'habitation et de soins, dont 94 % sont destinés aux seniors et 6 % aux personnes en situation d'handicap, de troubles psychiques ou atteintes d'une maladie incurable. Ces établissements sont exploités par des organismes sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %).

²⁰ Rédigé en anglais le 4 janvier 2020 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de CBRE GmbH.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Selon diverses études de marché, la capacité des établissements d'habitation et de soins devrait augmenter d'environ 340.000 lits d'ici 2030. Le vieillissement de la population offre donc des perspectives de croissance et de consolidation dans le secteur du logement collectif de soins en Allemagne.

En 2019, le volume d'investissement sur le marché de l'immobilier de santé s'est élevé à environ 2,1 milliards €. La majeure partie de ce volume a été investie dans les maisons de repos et de soins (environ 1,2 milliard €), suivies des maisons de repos et résidences (470 millions €), des centres médicaux (263 millions €) et des hôpitaux (135 millions €). Avec un volume de transactions de 757 millions €, le quatrième trimestre de 2019 a été le dernier trimestre le plus important jamais enregistré sur le marché allemand de l'immobilier de santé. Les transactions ont été principalement réalisées par des investisseurs internationaux, qui ont été responsables de 62 % (environ 1,3 milliard €) du volume total des transactions. Les investisseurs des pays européens ont été particulièrement actifs et ont représenté 92 % du volume total des transactions (38 %) du total provenaient d'investisseurs d'Allemagne, suivis par les investisseurs de France (33 %) et de Belgique (10 %).

Fin 2019, le rendement « prime » des maisons de repos a baissé de 0,25 point de base pour atteindre 4,50 %. L'immobilier de santé est toujours considéré comme une catégorie d'actifs durable et reconnue, pour laquelle des transactions avec des rendements inférieurs à 5 % ont déjà été ponctuellement enregistrées. En outre, les sites d'immobilier de santé sont de moins en moins déclarés obsolètes, grâce à une amélioration de la qualité des immeubles par rapport au passé. Il en résulte que la prime de risque pour l'immobilier de santé en tant que catégorie d'actifs continue de diminuer.

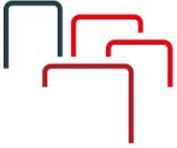
Cette année, l'énorme intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé se maintiendra en 2020 et ne sera freiné que par la disponibilité du produit. Les possibilités de construction et de création de nouvelles maisons de repos que tous les acteurs souhaitent, qu'il s'agisse d'opérateurs, de promoteurs, d'investisseurs ou de la société, ne sont possibles que dans une mesure limitée. La rareté des terrains à bâtir est l'une des explications. Par rapport à d'autres classes d'actifs, les coûts élevés du terrain et de la construction ne sont souvent pas économiquement viables dans le cas des établissements de soins. Néanmoins, la pénurie de terrains à bâtir a un effet positif : les opérateurs investissent à nouveau davantage dans le patrimoine existant et la rénovation. En 2019, 400 millions € ont été consacrés à des projets de construction ou de rénovation, soit 19 % du volume total des transactions dans le secteur des soins de santé.

3.3. Pays-Bas²¹

En 2019, les Pays-Bas comptent environ 17,4 millions d'habitants. Le Bureau central des statistiques prévoit une légère croissance de la population, qui devrait atteindre 18,3 millions d'habitants en 2040. L'évolution ultérieure de la population est incertaine. Il est par contre certain que le nombre de seniors s'accroîtra fortement au cours de cette période, passant de 3,3 millions de personnes de plus de 65 ans à 4,8 millions en 2040 (soit 26 % de la population), et de 0,8 million de personnes de plus de 80 ans à 1,6 million en 2040 (9 %). Environ 20 % de cette tranche d'âge ont besoin de soins, et plus de 5 % requièrent des soins permanents (comme ceux offerts dans des établissements de soins classiques). Dans ce dernier cas, il s'agit surtout de personnes qui souffrent de démence. Selon « Alzheimer Nederland », leur nombre aura doublé d'ici 2040. Par conséquent, la prise en charge des seniors constitue un pôle de croissance très important aux Pays-Bas.

Une fraction de plus en plus importante de ces personnes n'opte pas pour des établissements de soins classiques, mais préfère bénéficier de soins à domicile ou dans des établissements d'habitation et de soins privés (comme les résidences de soins de Domus Magnus, Martha Flora, Het Gouden Hart,

²¹ Rédigé en néerlandais le 16 janvier 2020, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, DTZ Zadelhoff VOF.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Compartijn et Stepping Stones) pour les raisons suivantes :

- l'augmentation du nombre de seniors disposant d'un certain patrimoine et plus instruits que la moyenne ;
- la politique de séparation du financement du logement et des soins, offrant plus de liberté de choix ;
- la contribution personnelle élevée pour les séjours en établissements de soins classiques ;
- les attentes plus élevées émanant de la génération actuelle des seniors et de leurs enfants ;
- l'offre limitée dans le secteur des établissements de soins classiques.

Les prestataires privés de soins néerlandais ont saisi la balle au bond : il y a environ 300 établissements d'habitation et de soins privés et l'on prévoit que des dizaines d'établissements ouvriront leurs portes d'ici 2025. On peut déduire de ces évolutions qu'un groupe toujours croissant de seniors désirera et pourra se permettre l'accès à des prestations de qualité.

Un établissement d'habitation et de soins privé comprend en moyenne 24 unités. Ce nombre d'unités est un atout qui lui permet de se distinguer des établissements de soins et des résidences-services qui comptent de 60 à 200 résidents. Les différents établissements d'habitation et de soins privés sont exploités par environ 85 exploitants. Il convient de noter que le nombre de prestataires privés de soins de santé comptant plus de 15 établissements a fortement augmenté ces dernières années.

3.4. Royaume-Uni²²

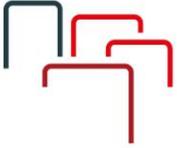
Le Royaume-Uni est l'un des plus importants marchés en Europe, offrant des paramètres intéressants en matière d'immobilier de santé. On y prévoit une croissance importante de la population âgée : le nombre de personnes de 80 ans et plus devrait plus que doubler d'ici 2050. Cette population de plus en plus âgée et dépendante devrait continuer à soutenir la demande importante en termes d'immobilier de santé dans un avenir proche, et ainsi également les perspectives favorables en termes de taux d'occupation. Le marché des maisons de repos au Royaume-Uni est encore très fragmenté, étant composé d'environ 5.500 exploitants dont la majorité sont des acteurs privés indépendants gérant des sites vétustes et de petite taille. Les cinq plus grands exploitants représentent 15 % de la capacité totale des lits, tandis que les 10 plus grands en représentent 20,8 %, mettant en évidence la fragmentation du secteur en dehors des fournisseurs de premier rang.

Les exploitants de maisons de repos au Royaume-Uni sont réglementés et doivent être agréés par les autorités régulatrices avant la mise en exploitation et durant leurs activités. Les maisons de repos sont fréquemment évaluées par l'organe de contrôle du secteur dont les rapports sont rendus publics.

Le financement du marché des maisons de repos au Royaume-Uni repose sur une combinaison de financements publics (« Local Authorities » et National Health Services) et privés (« self-payers »). La proportion financée par les résidents a connu la croissance la plus importante et représente 45 % du marché total. Les 'Local Authorities' offrent des soins de santé aux candidats résidents après une évaluation de leur éligibilité en matière de soins et leur situation financière. La part des résidents financés par les 'Local Authorities' représente en moyenne 46 %. Les National Health Services financent les résidents dépendant de soins de santé primaires et représentent 9 % du marché.

Les rendements restent distincts par type d'actif avec des actifs haut de gamme (« prime ») ayant des rendements inférieurs à 4 % tandis que le marché moyen de gamme voit des rendements de 7 % et plus. Malgré la fragmentation du marché et la prédominance des propriétaires-exploitants, les SIRs et les sociétés immobilières cotées restent les plus gros investisseurs en termes de volume.

²² Rédigé en anglais le 21 janvier 2020, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Tom Robinson BA MSc.



4. Rapport des experts évaluateurs²³

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 31 décembre 2019.

Aedifica a confié à chacun des sept experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁴) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

Nous avons individuellement agi en qualité d'experts évaluateurs et nous disposons d'une qualification pertinente et reconnue ainsi que d'une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles évalués. L'opinion des experts évaluateurs quant à la juste valeur est basée sur des données récentes concernant des biens comparables échangés à des conditions de marché.

Les biens sont considérés compte tenu des baux en cours ainsi que de tous droits et obligations que ces engagements entraîneraient. Nous avons évalué chaque entité individuellement. Les évaluations ne tiennent pas compte d'une valeur potentielle qui peut être générée en offrant le portefeuille dans son ensemble sur le marché. Nos évaluations ne tiennent pas compte des frais de commercialisation propres à une transaction, tels que les frais de courtage ou de publicité. Nos évaluations sont basées sur l'inspection des biens immobiliers et les renseignements fournis par Aedifica dont la situation locative et les superficies, les croquis ou plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien ainsi que les aspects de conformité et de pollution. Les informations transmises ont été considérées comme exactes et complètes. Nos évaluations sont établies en considérant qu'aucun élément non communiqué n'est susceptible d'affecter la valeur du bien.

Sur base des sept évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 2.635.736.655 €²⁵ au 31 décembre 2019, dont 2.566.917.703 € pour les immeubles de placement en exploitation²⁶. Les loyers contractuels s'élèvent à 151.031.628 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,88 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation.

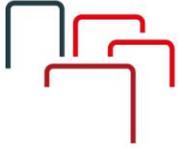
Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling et convertis en euros au taux de change du 31 décembre 2019 (1,1754 £/€, taux de change du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

²³ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV et Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des sept experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

²⁴ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

²⁵ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

²⁶ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Au 31 décembre 2019 :

- La juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.056.936.866 €, dont 1.050.400.914 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 57.200.346 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,45% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- La juste valeur consolidée des immeubles de placement en Allemagne s'élève à 578.840.000 €, dont 543.492.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 31.404.329 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,78% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- La juste valeur consolidée des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à 428.820.000 €, dont 401.885.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 22.930.082 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,71 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- La juste valeur consolidée des immeubles de placement au Royaume-Uni s'élève à 485.911.000 £ (100% immeubles de placement en exploitation). Les loyers contractuels s'élèvent à 33.602.919 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,92 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux International Financial Reporting Standards, nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.

Opinion de Cushman & Wakefield Belgium SA²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield Belgium SA est estimée à 536.791.500 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation²⁸) à 550.596.000 €.

Christophe Ackermans (SPRL)
22 janvier 2020

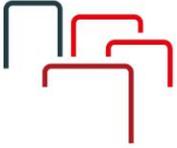
Opinion de Deloitte Consulting & Advisory SCRL^{27/27} :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Deloitte Consulting & Advisory SCRL est estimée à 520.145.366 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation²⁶) à 533.149.000 €.

Frédéric Sohet et Patricia Lannoije
22 janvier 2020

²⁷ L'expert évaluateur n'évalue qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et ne prend en conséquence pas de responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Ce dernier signe uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par ses soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

²⁸ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond dès lors à la juste valeur plus 2,5 % de droits. La juste valeur est aussi calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5% selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Opinion de CBRE GmbH²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 494.480.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation²⁹) à 529.052.836 €.

Sandro Höselbarth et Tim Schulte
22 janvier 2020

Opinion de Jones Lang LaSalle SE²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Jones Lang LaSalle SE est estimée à 84.360.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation²⁹) à 91.186.000 €.

Peter Tölzel
22 janvier 2020

Opinion de DTZ Zadelhoff VOF²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par DTZ Zadelhoff VOF est estimée à 368.140.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁰) à 384.240.000 €.

Paul Smolenaers et Fabian Pouwelse
22 janvier 2020

Opinion de Savills Consultancy BV²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Savills Consultancy BV est estimée à 60.680.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁰) à 63.080.000 €.

Martijn Onderstal et Jorn Damhuis
22 janvier 2020

Opinion de Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd²⁷ :

La juste valeur au 31 décembre 2019 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd est estimée à 485.911.000 £ (571.139.789 € sur base sur taux de change de 1,1754 £/€ au 31 décembre 2019 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre passé) et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³¹) à 518.003.475 £ (608.861.285 € sur base sur taux de change de 1,1754 £/€ au 31 décembre 2019 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre passé).

Tom Robinson et Martin Robb
22 janvier 2020

²⁹ Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par la note de bas de page 28 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.

³⁰ Les biens situés aux Pays-Bas ne sont pas concernés par la note de bas de page 28 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables aux Pays-Bas sont pris en considération.

³¹ Les biens situés au Royaume-Uni ne sont pas concernés par la note de bas de page 28 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais notariaux et professionnels applicables au Royaume-Uni ne sont pas pris en considération. La valeur d'investissement correspond à la valeur brute avant déduction des droits de timbre (SDLT – Stamp Duty Land Tax) et des frais professionnels.



V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2019	31/12/2018
I. Revenus locatifs		71.970	50.798
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-591	8
Résultat locatif net		71.378	50.806
IV. Récupération de charges immobilières		0	50
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		311	747
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		-311	-747
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		63	-598
Résultat immobilier		71.441	50.258
IX. Frais techniques		-136	-722
X. Frais commerciaux		-29	-218
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		0	-81
XII. Frais de gestion immobilière		-1.850	-846
XIII. Autres charges immobilières		-351	-197
Charges immobilières		-2.366	-2.064
Résultat d'exploitation des immeubles		69.075	48.194
XIV. Frais généraux de la société		-9.000	-6.083
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-7	24
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		60.068	42.135
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.268	-70
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		19.980	13.095
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	-132
Résultat d'exploitation		81.315	55.028
XX. Revenus financiers		-10	391
XXI. Charges d'intérêts nettes		-8.553	-7.542
XXII. Autres charges financières		-1.869	-1.483
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	3.418	-187
Résultat financier		-7.014	-8.821
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		2.597	0
Résultat avant impôt		76.898	46.207
XXV. Impôts des sociétés		-7.545	-2.683
XXVI. Exit tax		-52	-541
Impôt		-7.597	-3.224
Résultat net		69.301	42.983
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		127	4.215
Part du groupe		69.174	38.768
Résultat de base par action (€)	8	2,81	2,12
Résultat dilué par action (€)	8	2,81	2,12



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
I. Résultat net	69.301	42.983
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	2.390	-1.810
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	19.700	0
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	554	7.472
Résultat global	91.945	48.645
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	127	4.215
Part du groupe	91.818	44.430

3. Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	31/12/2019	30/06/2019
(x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		474	407
C. Immeubles de placement	4	2.627.468	2.315.709
D. Autres immobilisations corporelles		3.305	1.326
E. Actifs financiers non courants		25.068	307
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		115	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		35.853	33.931
Total actifs non courants		2.692.283	2.351.680
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	8.268	5.240
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		9.206	11.216
E. Créances fiscales et autres actifs courants		2.202	1.257
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	14.980	15.405
G. Comptes de régularisation		1.916	1.329
Total actifs courants		36.572	34.447
TOTAL DE L'ACTIF		2.728.856	2.386.127



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2019	30/06/2019
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	624.713	624.713
B. Primes d'émission		565.068	565.068
C. Réserves		208.187	116.271
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		286.852	171.274
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-85.918	-40.977
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		-22.020	-24.960
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		-25.901	-18.991
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		8.225	-4.573
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		2.809	-4.093
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-9.463	-3.824
m. Autres réserves		4.350	796
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		49.253	41.619
D. Résultat net de l'exercice		69.174	123.497
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1.467.142	1.429.549
II. Intérêts minoritaires		4.450	103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.471.592	1.429.652
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	756.250	584.193
a. Etablissements de crédit		741.281	569.226
c. Autres		14.969	14.967
C. Autres passifs financiers non courants		49.185	52.774
a. Instruments de couvertures autorisés	7	42.705	48.170
b. Autres		6.480	4.604
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		15.696	11.848
Total des passifs non courants		821.131	648.815
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	8	406.640	272.317
a. Etablissements de crédit		181.640	172.317
c. Autres		225.000	100.000
C. Autres passifs financiers courants	9	496	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		24.941	27.044
a. Exit tax		1.125	3.106
b. Autres		23.816	23.938
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		4.055	8.299
Total des passifs courants		436.132	307.660
TOTAL DU PASSIF		1.257.263	956.475
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2.728.856	2.386.127



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	69.174	38.768
Intérêts minoritaires	127	4.215
Impôts	7.597	2.683
Amortissements	626	156
Réductions de valeur	590	-9
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-19.980	-13.095
Plus-values nettes réalisées	-1.268	70
Résultat financier	8.222	9.375
Variation de la juste valeur des dérivés°	-3.773	0
Pertes de valeur sur goodwill	0	0
Variation de la juste valeur de participations mises en équivalence	-1.922	0
Variation des créances commerciales (+/-)	1.420	-3.065
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-9.469	-151
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-571	-62
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	-264	-4.227
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-4.244	425
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	46.265	35.083
Impôts payés	-5.703	-4.953
Flux de trésorerie opérationnels nets	40.562	30.130
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-67	-34
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-218.018	-164.316
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-461	235
Variation nette des immobilisations corporelles en location financement (IFRS 16)°°	-2.144	0
Acquisitions de projets de développement	-1.583	-44.561
Cessions d'immeubles de placement	6.388	64.986
Variation nette des créances non courantes	-23.753	-3
Investissements nets en autres immobilisations	-47.733	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-287.371	-143.693
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais°°°	0	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-54.388	-28.206
Variation nette des lignes de crédit bancaires	298.156	90.427
Variation nette des dettes de location financement (IFRS 16)°°	2.194	0
Variation nette des autres passifs financiers non courants	191	99.696
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	231	-8.788
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	-13.030
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	-29.941
Flux de trésorerie de financement nets	246.384	110.158
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	-425	-3.405
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	15.405	10.589
Flux de trésorerie totaux de la période	-425	-3.405
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	14.980	7.184

° Dans les chiffres comparatifs, la variation de juste valeur des instruments dérivés était présentée sur la ligne « résultat financier ».

°° L'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 génère une augmentation parallèle des immobilisations et des dettes de location financement qui ne constituent pas des flux de trésorerie réels.

°°° Certains types d'augmentation de capital (apports en nature, scissions partielles) n'entraînent pas de flux de trésorerie.

°°°° Au 31 décembre 2019, les remboursements de dettes financières ou de fonds de roulement liés aux sociétés acquises ou fusionnées sont inclus dans les flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement sur la ligne "Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation".



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

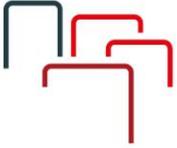
(x 1.000 €)	1/07/2018	Augmentation de capital en espèces	Augmen- tation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	31/12/2018
Capital	465.126	0	6.262	0	0	0	0	471.388
Primes d'émission	297.569	0	11.034	0	0	0	1	308.604
Réserves	107.097	0	0	0	5.663	26.354	3	139.117
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	153.582	0	0	0	0	22.256	0	175.838
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-37.953	0	0	0	0	-6.792	-1	-44.746
<i>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</i>	-16.436	0	0	0	-1.256	-11	0	-17.703
<i>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</i>	-17.659	0	0	0	0	-1.332	0	-18.991
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-1.311	0	0	0	0	-2.513	0	-3.824
<i>m. Autres réserves</i>	-1.957	0	0	0	6.919	1.957	-1	6.918
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	28.831	0	0	0	0	12.789	-1	41.619
Résultat de l'exercice	71.855	0	0	0	38.768	-71.855	0	38.768
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	941.647	0	17.296	0	44.431	-45.501	-2	957.871
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	4.215	0	58.509	62.724
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	941.647	0	17.296	0	48.646	-45.501	58.507	1.020.595



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

(x 1.000 €)	1/07/2019	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	31/12/2019
Capital	624.713	0	0	0	0	0	0	624.713
Primes d'émission	565.068	0	0	0	0	0	0	565.068
Réserves	116.271	0	0	0	22.644	69.272	0	208.187
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	171.274	0	0	0	0	115.578	0	286.852
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-40.977	0	0	0	0	-44.941	0	-85.918
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	0	0	0	2.944	-4	0	-22.020
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	0	0	0	0	-6.910	0	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-4.573	0	0	0	12.798	0	0	8.225
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4.093	0	0	0	6.902	0	0	2.809
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-3.824	0	0	0	0	-5.639	0	-9.463
m. Autres réserves	796	0	0	0	0	3.554	0	4.350
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	41.619	0	0	0	0	7.634	0	49.253
Résultat de l'exercice	123.497	0	0	0	69.174	-123.497	0	69.174
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	1.429.549	0	0	0	91.818	-54.225	0	1.467.142
Intérêts minoritaires	103	0	0	0	127	0	4.220	4.450
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.429.652	0	0	0	91.945	-54.225	4.220	1.471.592



6. Notes annexes

Note annexe 1 : informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers consolidés résumés « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. L'adresse du siège de la Société est la suivante :
Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le groupe Aedifica (dénommée dans les états financiers consolidés résumés « le Groupe ») se compose de la société-mère et de ses filiales.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels depuis 2006 et sur Euronext Amsterdam depuis 2019.

La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2019 a été approuvée par le conseil d'administration le 18 février 2020.

Note annexe 2 : méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ces standards correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application sur les activités du Groupe et effectives pour les exercices commençant au 30 juin 2019. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

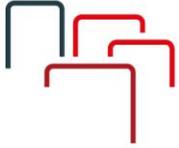
Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2018/2019. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2019, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés résumés :

- « Annual improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle » publié en décembre 2017 ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Plan Amendment, Curtailment or Settlement » ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 « Uncertainty over Income Tax Treatments » ;
- Amendement à la norme IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative » ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location » :

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle a remplacé la norme IAS 17 « Contrats de location » ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement, et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et maintient l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Aedifica agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 n'aura pas d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Aedifica est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. dans le cas de location de voitures, d'immeubles utilisés par le Groupe, etc.), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé. Le montant total activé à la suite de l'application d'IFRS 16 correspondra à la valeur actuelle nette des voitures de société et de l'immeuble utilisé en tant que bureau par le Groupe. L'impact sur le bilan consolidé au 31 décembre 2019 est de 2,1 millions €. Cette valeur est ensuite amortie linéairement sur la durée de vie des contrats. Une dette correspondant à la valeur actuelle nette est reconnue en contrepartie. La dette est amortie selon « l'effective interest rate method ».

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1^{er} juillet 2020. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 23 janvier 2020) :

- nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} juillet 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- « Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards » publié en mars 2019 (applicable à partir du 1^{er} juillet 2020) ;
- amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} juillet 2020, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement à des normes IFRS 9 et 7 et de la norme IAS 39 « Interest Rate Benchmark Reform » (applicable au 1^{er} juillet 2020) ;
- amendement à la norme IAS 1 et IAS 8 « Définition du terme 'Significatif' » (applicable au 1^{er} juillet 2020, sous réserve d'approbation par l'UE).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 3 : information sectorielle

A la suite des cessions réalisées au cours de l'exercice 2018/2019 et à la décision de recentrer le portefeuille d'Aedifica sur l'immobilier de santé, il a été décidé d'ajuster les informations sectorielles du résultat d'exploitation et de les classer géographiquement à partir de l'exercice commençant le 1^{er} juillet 2019. Cette segmentation géographique reflète les marchés sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du groupe.

31 décembre 2019

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL							
Revenus locatifs (a)	28.454	13.549	10.910	19.056	0	0	71.970
Résultat locatif net (b)	28.417	13.545	10.910	18.506	0	0	71.378
Résultat immobilier (c)	28.419	13.537	10.979	18.506	0	0	71.441
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	28.433	12.911	10.546	17.185	0	0	69.075
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	28.433	12.912	10.545	17.185	-9.007	0	60.068
Marge opérationnelle* (d)/(b)							97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)							84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)							11.310
ACTIF SECTORIEL							
Immeubles de placement en exploitation	1.042.133	547.992	397.385	571.140	-	-	2.558.650
Projets de développement	6.536	35.348	26.935	-	0	-	68.819
IMMEUBLES DE PLACEMENT						0	2.627.469
Actifs détenus en vue de la vente	8.268	0	0	0	-	-	8.268
Autres actifs	-	-	-	-	93.119	-	93.119
TOTAL ACTIF							2.728.856

31 décembre 2019

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	71.970	0	0	0	0	71.970
Résultat locatif net (b)	71.378	0	0	0	0	71.378
Résultat immobilier (c)	71.441	0	0	0	0	71.441
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	69.075	0	0	0	0	69.075
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	69.075	0	0	9.007	0	60.068
Marge opérationnelle* (d)/(b)						97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						11.310
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	2.558.650	0	0	0	0	2.558.650
Projets de développement	68.819	0	0	0	0	68.819
IMMEUBLES DE PLACEMENT						2.627.469
Actifs détenus en vue de la vente	8.268	0	0	0	0	8.268
Autres actifs	0	0	0	93.119	0	93.119
TOTAL ACTIF						2.728.856



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

31/12/2018

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	43.519	5.182	2.105	0	-8	50.798
Résultat locatif net (b)	43.514	5.195	2.105	0	-8	50.806
Résultat immobilier (c)	43.379	4.786	2.101	0	-8	50.258
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	42.352	3.755	2.095	0	-8	48.194
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	42.261	3.766	2.094	-5.986	0	42.135
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						8.671
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	1.619.427	215.439	66.710	-	-	1.901.576
Projets de développement	57.333	-	-	-	-	57.333
IMMEUBLES DE PLACEMENT						1.958.909
Actifs détenus en vue de la vente	5.220	0	0	-	-	5.220
Autres actifs	-	-	-	63.396	-	63.396
TOTAL ACTIF						2.027.525

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

Note annexe 4 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
Acquisitions	698.727	13.424	712.151
Cessions	-291.407	0	-291.407
Activation des charges d'intérêt	0	1.083	1.083
Activation de frais de personnel	0	92	92
Activation d'autres dépenses	6.413	101.191	107.604
Mises en exploitation	86.441	-86.441	0
Variation de la juste valeur	76.382	-13.065	63.317
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-12.162	-262	-12.424
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-1.170	0	-1.170
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Acquisitions	222.283	1.524	223.807
Cessions	-5.120	0	-5.120
Activation des charges d'intérêt	0	502	502
Activation de frais de personnel	0	30	30
Activation d'autres dépenses	8.367	39.013	47.381
Mises en exploitation	16.322	-16.322	0
Variation de la juste valeur	27.114	-7.134	19.980
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	28.208	0	28.208
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-3.028	0	-3.028
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2019	2.558.650	68.818	2.627.469

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 8.268 k€. Il s'agit de biens mis en vente en Belgique (Prinsenhof à Koersel).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du premier semestre de l'exercice en cours sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles° (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition°°	Mode d'intégration
Rumah Saya	Pays-Bas	11	-	9/07/2019	Acquisition d'immeuble
Residentie La Tour	Pays-Bas	3	-	9/07/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Villa Casimir	Pays-Bas	1	-	9/07/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Haus Steinbachhof	Allemagne	16	-	9/07/2019	Acquisition d'immeuble
Seniorenhaus Wiederitzch	Allemagne	6	-	9/07/2019	Acquisition d'immeuble
Seniorenwohnpark Hartha	Allemagne	12	-	9/07/2019	Acquisition d'immeuble
Zur alten Linde	Allemagne	7	-	9/07/2019	Acquisition d'immeuble
Vinea Domini	Pays-Bas	1	-	7/08/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Wolfsbos	Pays-Bas	13	-	28/08/2019	Acquisition d'immeuble
De Vecht	Pays-Bas	11	-	28/08/2019	Acquisition d'immeuble
De Kaap	Pays-Bas	9	-	28/08/2019	Acquisition d'immeuble
Krakeel	Pays-Bas	8	-	28/08/2019	Acquisition d'immeuble
WZC Beatrix	Pays-Bas	4	-	28/08/2019	Acquisition d'immeuble
Seniorenzentrum Weimar	Allemagne	17	-	1/10/2019	Acquisition d'immeuble
Haus Wellengrund	Allemagne	3	-	1/11/2019	Acquisition d'immeuble
Natatorium	Pays-Bas	2	-	28/11/2019	Acquisition d'immeuble
Villa Nuova	Pays-Bas	2	-	29/11/2019	Acquisition d'immeuble
Aedifica Residenzen West GmbH	Allemagne	18	HRB206932	17/12/2019	Acquisition de titres
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Allemagne	5	HRB32638	17/12/2019	Acquisition de titres
German Healthcare Real Estate I Beta SàRL (AL VII)	Allemagne	37	B1117448	17/12/2019	Acquisition de titres
German Healthcare Real Estate II Gamma SàRL (AL VIII)	Allemagne	22	B1117437	17/12/2019	Acquisition de titres
Hazel End Care Home	Royaume-Uni	15	-	17/12/2019	Acquisition d'immeuble
TOTAL		222			

° pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.

°° et date d'intégration en résultat.

Les principales cessions d'immeubles de placement du premier semestre de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
De Statenhof Hoogbouw, situé Bachstraat 590 à Leyde	Pays-Bas	6,5	13/12/19
TOTAL		6,5	



Note annexe 5 : capital

Depuis le début de l'exercice, le capital d'Aedifica a évolué comme suit :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	18.200.829	480.280
Augmentation de capital du 20 novembre 2018	240.597	6.349
Augmentation de capital du 7 mai 2019	6.147.142	162.209
Augmentation de capital du 20 juin 2019	12.590	332
Situation à la clôture de l'exercice précédent	24.601.158	649.170
Augmentation de capital	0	0
Situation à la clôture de l'exercice	24.601.158	649.170

Le capital repris ci-dessus s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais).

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous (situation au 31 décembre 2019, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)³². Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	5,00
Autres < 5 %	95,00
Total	100,00

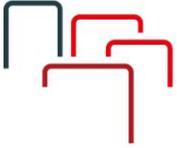
Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2019 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2018/2019. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. Toutes les actions Aedifica sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital social à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 22 octobre 2019, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 75 % du montant du capital social à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 22 octobre 2019, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10 % du montant du capital social à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 22 octobre 2019, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital, étant entendu

³² Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La Société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 649.170.038,59 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 octobre 2019.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires d'Aedifica (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Au 31 décembre 2019, le solde du capital autorisé s'élève à:

- 1) 324.585.019,29 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 486.877.528,94 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 64.917.003,85 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital, étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 649.170.038,59 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

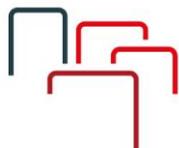
(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Dettes financières non courantes	756.250	584.193
Etablissements de crédit	741.281	569.226
Autres	14.969	14.967
Dettes financières courantes	406.640	272.317
Etablissements de crédit	181.640	172.317
Autres	225.000	100.000
TOTAL	1.162.890	856.510

Aedifica dispose au 31 décembre 2019 de lignes de crédit confirmées accordées par dix-sept prêteurs dont quatorze banques (ABN AMRO Bank, Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Banque, BNP Paribas Niederlassung Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Hauts de France, Deutsche Kreditbank, Deutsche Postbank, ING Belgium, J.P. Morgan Securities, KBC Bank et Triodos Bank), une compagnie d'assurances (Argenta Assuranties), une banque d'épargne (Argenta Spaarbank) et un groupe bancaire coopératif (Groupe BPCE) totalisant 1.810 millions € :

- Aedifica peut utiliser 1.245 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor correspondant prévalant au moment du tirage.
- Pour financer l'acquisition de Hoivatilat et pour refinancer le crédit-pont contracté lors de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, un nouveau crédit-pont a été conclu en octobre 2019. Ce crédit-pont, d'une durée de 12 mois, se compose de deux tranches de respectivement 300 millions € et 150 millions £, respectivement sur des taux Euribor et LIBOR. La tranche en GBP a été tirée fin novembre 2019 est enregistrée pour un montant de 176 millions € en dettes financières courantes. Suite au succès de l'offre d'achat sur Hoivatilat, la tranche en euros a été utilisée le 9 janvier 2020.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 53 millions € à taux fixes compris entre 1,1 % et 6,0 % et à hauteur de 36 millions € à taux variable.

Par ailleurs, le montant du programme de billets de trésorerie mis en place en juin 2018 a été porté de 150 millions € à 300 millions € fin juin 2019. Ce montant se décompose en 225 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 75 millions € pour des durées supérieures à un an.

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis fin décembre 2018 un placement privé d'un montant de 15 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 2,176 %. Ce montant est reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 31 décembre 2019, la partie court terme du programme de billets de trésorerie multi-terme reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est entièrement utilisée à hauteur de 225 millions €; elle est intégralement couverte par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Au 31 décembre 2019, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais ou britannique en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 11 des 67 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que sur base de la date d'échéance des tirages en question.

L'échéancier des lignes de crédit envers les dix-sept prêteurs d'Aedifica se présente au 31 décembre 2019 comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
2019/2020	206	206	206
2020/2021	554	254	20
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	155	
2024/2025	400	224	
>2025/2026	290	175	15
Total au 31 décembre 2019	2.050	1.165	240
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,5	4,6	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2019.

² 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 31 décembre 2019 s'élève à 4,6 ans.

Note annexe 7 : instruments de couverture

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné.

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change. Au 31 décembre 2019, Aedifica a couvert partiellement les flux nets résultant de contrats de prêts intra-groupe et de charges financières du crédit-pont par des contrats à terme sur la livre sterling.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Cadre général

1.1 Gestion du risque de taux d'intérêt

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS » et caps) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. La comptabilité de couverture est appliquée aux produits dérivés négociés anciennement qui remplissent les conditions strictes pour l'application de la comptabilité de couverture. En ligne avec les pratiques observées sur les marchés, Aedifica a choisi de ne plus pratiquer de comptabilité de couverture aux produits dérivés récemment négociés même s'ils sont susceptibles de remplir ces conditions. Cependant, tous ces produits dérivés quelle que soit leur méthode de comptabilisation participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44 du rapport financier annuel 2018/2019. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2019	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-667
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Oui	0,33	-1.048
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.520
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-882
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.770
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-478
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.576
IRS ^{°°}	3.500	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-332
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-933
IRS [°]	9.475	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-5.891
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,19	-1.931
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.780
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.513
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-2.205
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-837
IRS [°]	23.354	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.111
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-2.318
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.444
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-438
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	504
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-1.022
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	16
CAP	50.000	01/11/2017	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	01/07/2017	3	4	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/01/2019	3	2	Non	0,35	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	2
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	2
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	4
CAP	50.000	01/11/2017	3	2	Non	0,00	0
CAP	100.000	01/04/2019	3	2	Non	0,25	1
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	1
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	5
CAP	50.000	04/05/2020	3	1	Non	0,00	2
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	508
TOTAL	1.571.329						-41.654

[°] Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

^{°°} Nominal amortissable sur la durée du swap.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2019	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/11/2016	3	6	Oui	1,30	-1.357
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Oui	0,33	-1.208
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.653
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-961
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-2.054
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-553
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.937
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.036
IRS°	9.582	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.044
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,19	-2.203
IRS	15.000	01/07/2018	3	7	Non	3,28	-3.237
IRS	8.000	01/07/2018	3	7	Non	3,35	-1.758
IRS	12.000	01/07/2018	3	7	Non	3,25	-2.568
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-871
IRS°	23.846	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.505
IRS	25.000	03/04/2017	3	8	Non	1,99	-3.069
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.694
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-486
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-1.231
IRS°°	3.646	08/10/2018	3	13	Non	3,06	-745
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	38
CAP	50.000	01/10/2015	3	4	Non	0,35	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	2	Non	0,00	1
CAP	50.000	01/07/2017	3	4	Non	0,50	1
CAP	50.000	01/01/2019	3	2	Non	0,35	2
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	7
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	7
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	14
CAP	50.000	01/11/2017	3	2	Non	0,00	1
CAP	100.000	01/04/2019	3	2	Non	0,25	7
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	9
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	22
CAP	50.000	04/05/2020	3	1	Non	0,00	8
TOTAL	1.472.074						-48.053

° Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.

Le montant notionnel total de 1.571 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 296 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 550 millions €,
- instruments à départ décalé : 725 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-41.654 k€) se ventile comme suit : 1.043 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 42.697 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (2.508 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -44.162 k€.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-20.922	-11.290
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	3.169	-11.611
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-783	1.979
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-18.536	-20.922

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (+2.390 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2018/2019 (perte de 4 k€) qui a été affectée en 2018/2019 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2019. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est de -11 k€ au 31 décembre 2019.

1.3. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée

Le résultat financier comprend une charge de 4.320 k€ (30 juin 2019 : une charge de 5.798 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, à hauteur de 554 k€ (30 juin 2019 : 1.107 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 685 k€ (30 juin 2019 : 1.375 k€).

1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2019 et le 31 décembre 2019 qui a conduit à comptabiliser un produit de 3.756 k€ dans le compte de résultats et un produit de 2.944 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.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 »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 2.802 k€ (2.832 k€ au 30 juin 2019). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

base a été estimée à un effet positif d'environ 2.034 k€ (1.220 k€ au 30 juin 2019) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'ampleur similaire sur le compte de résultats.

2 Gestion du risque de taux de change

2.1. Cadre général

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note 44 du rapport financier annuel 2018/2019. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie estimés. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 31 décembre 2019, Aedifica a couvert partiellement les flux nets résultant de produits financiers de contrats de prêts intra-groupe et de charges financières du crédit-pont par des contrats à terme de livres sterling. Le tableau ci-après présente le détail des instruments de couverture.

TYPE	Date contractuelle	Maturité	Achat / vente	Devise	Montant de référence (x 1.000 £)	Achat/ Vente	Devise	Contre-valeur (x 1.000 €)	Taux de change `£/€	Juste valeur (x 1.000 €)
Contrat à terme	09/12/2019	31/03/2020	Vente	GBP	1.000	Achat	EUR	1.183	0,84532	14
Contrat à terme	09/12/2019	28/02/2020	Achat	GBP	538	Vente	EUR	638	0,84403	-8
TOTAL										6

La juste valeur positive des instruments de couverture du tableau ci-dessus est mentionnée sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé ; la juste valeur négative est mentionnée sur la ligne I.E. du passif du bilan. L'effet de la variation de la juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la société est de +6 k€.

2.2. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture du taux de change est fonction de l'évolution des taux de change sur les marchés financiers. La livre sterling n'a pas évolué significativement entre le 19 décembre 2019 date de conclusion des contrats et le 31 décembre 2019.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 1 % des taux de change à la date de clôture aurait augmenté le compte de résultat à hauteur de 5 k€. Une variation négative de 1 % des taux de change aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultat.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 8 : résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	69.174	38.768
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	24.601.110	18.255.720
EPS de base (en €)	2,81	2,12
EPS dilué (en €)	2,81	2,12

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 15). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. L'EPRA Earnings* correspond, dans le cas d'Aedifica, au résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement (et des mouvements d'impôts différés concernés), des instruments financiers de couverture et le résultat de la vente d'immeubles de placement. L'EPRA Earnings* se calcule de la manière suivante :

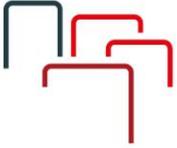
(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net (part du groupe)	69.174	38.768
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-19.980	-13.095
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.268	70
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	3.770	1.845
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.418	187
- Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	132
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-1.827	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	99	3.833
Ecart d'arrondi	0	-1
EPRA Earnings*	46.550	31.739
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* par action (en €)	1,89	1,74

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 15.7.1 des états financiers consolidés abrégés.

Note annexe 9 : actif net par action

Actif net par action (en €)	31/12/2019	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	61,43	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,79	-2,05
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	59,64	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	24.601.158	24.601.158

Les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 60,16 € par action du 30 juin 2019 (publié dans le rapport financier annuel 2018/2019) comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2019, et doit donc maintenant être corrigé de 2,20 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2019. Ce montant correspond au montant total du dividende (54 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 (24.601.158).



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 10 : éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2019 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2018/2019 (voir pages 157-160). Aucune adaptation importante n'est à mentionner au terme du premier semestre de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

10.1 Rénovation complète de deux sites d'immobilier de santé à Roermond (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer les travaux de rénovation des résidences de soins Residentie La Tour et Villa Casimir à Roermond pour un budget d'environ 8 millions €. Les travaux sont en cours de réalisation.

10.2 Rénovation complète de la résidence de soins Vinea Domini à Súdwest-Fryslân (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer les travaux de rénovation d'une résidence de soins à Súdwest-Fryslân pour un budget d'environ 3 millions €. La résidence sera exploitée par un opérateur expérimenté. Les travaux sont en cours de réalisation.

10.3 Acquisition de la maison de repos Seniorenhaus Lessingstrasse à Wurzen (Allemagne)

Aedifica SA a conclu un accord lui permettant d'acquérir une maison de repos à construire à Wurzen. Les travaux sont en cours de réalisation. En raison de certaines conditions spécifiques liées à cette transaction, le site sera ajouté au portefeuille d'Aedifica au cours du troisième trimestre 2021. L'immeuble sera exploité par Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH. La valeur conventionnelle s'élève à environ 7 millions €.

10.4 Rénovation complète du site d'immobilier de santé Haus Wellengrund à Stewede (Allemagne)

Aedifica SA s'est engagée à financer la rénovation complète du site d'immobilier de santé à Stewede pour un budget d'environ 8 millions €. L'immeuble sera exploité par une entité du groupe Argentum holding GmbH. Les travaux sont en cours de réalisation.

10.5 Extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni

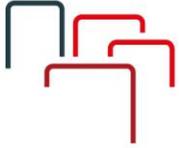
Aedifica SA s'est engagée à financer les travaux d'extension de neuf maisons de repos (Bessingby Hall, York House, The Sycamores, Southlands, The Elms & Oakwood, Blenheim, Coplands, Eltandia Hall et Heritage) au Royaume-Uni pour un budget d'environ 12 millions €. Les maisons de repos sont exploitées par Burlington Care et Maria Mallaband Care Group. Les travaux à Bessingby Hall sont en cours de réalisation. Les travaux des huit autres maisons de repos sont en cours de préparation.

10.6 Acquisition et rénovation du site d'immobilier de santé Wohnstift am Weinberg à Kassel (Allemagne)

Aedifica SA a conclu un accord pour l'acquisition et la rénovation d'un site d'immobilier de santé à Kassel. L'immeuble sera exploité par Cosiq GmbH. La valeur conventionnelle s'élève à environ 10 millions €. Aedifica s'est engagée à investir un budget d'environ 10 millions € pour les travaux de rénovation. Les travaux sont en cours de préparation.

10.7 Acquisition et rénovation de la maison de repos BAVARIA Senioren- und Pflegeheim à Sulzbach-Rosenberg (Allemagne)

Aedifica SA a conclu un accord pour l'acquisition et la rénovation d'une maison de repos à Sulzbach-Rosenberg. L'immeuble sera exploité par Auriscare. La valeur conventionnelle s'élève à environ 6 millions €. Aedifica s'est engagée à financer les travaux de rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 1 million €. Les travaux sont en cours de préparation.



Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

10.8 Construction du site d'immobilier de santé Quartier am Rathausmarkt à Bremervörde (Allemagne)
Aedifica Residenzen West GmbH s'est engagée à financer la construction d'un nouveau site d'immobilier de santé à Bremervörde pour un budget d'environ 16 millions €. Le site sera exploité par Specht Gruppe. Les travaux sont en cours de préparation.

10.9 Construction de la résidence de soins Villa Nuova à Vorden (Pays-Bas)
Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Vorden pour un budget d'environ 4,5 millions €. L'immeuble sera exploité par Stepping Stones Home & Care (filiale du groupe Korian). Les travaux sont en cours de réalisation.

10.10 Construction de quatre campus de soins à Brême, Weyhe, Langwedel et Sehnde (Allemagne)
Conformément à l'accord de coopération avec Specht Gruppe (point 1.15 de la note 45), Aedifica a acquis des terrains à Brême, Weyhe, Langwedel et Sehnde dans une troisième phase, via la prise de contrôle de Specht Gruppe Drei GmbH (maintenant Aedifica Residenzen 3 GmbH) par Aedifica Invest SA. À la même date, Aedifica a conclu des accords avec Residenz Baugesellschaft mbH pour la construction de quatre campus de soins sur ces quatre terrains. Les travaux seront financés par Aedifica pour un budget d'environ 58 millions €. Les sites seront exploités par EMVIA Living. Les travaux sont en cours de réalisation.

10.11 Rénovation de quatre maisons de repos à Berlin et Ueckermünde (Allemagne)
Aedifica SA a acquis, par la prise de contrôle de deux sociétés immobilières luxembourgeoises, cinq maisons de repos existantes en Allemagne (Am Stadtpark, Am Schäfersee, Rosengarten et Am Bäkepark à Berlin, et Am Tierpark à Ueckermünde). Les cinq bâtiments sont exploités par le groupe Vitanas. Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de quatre maisons de repos (Am Stadtpark, Am Schäfersee et Rosengarten à Berlin, et Am Tierpark à Ueckermünde) pour un budget d'environ 23 millions €. Les travaux sont en préparation. Il n'y a pas de travaux prévus pour le Am Bäkepark à Berlin.

10.12 Acquisition et rénovation de deux maisons de repos à Plön et Wakendorf (Allemagne)
Aedifica SA a conclu un contrat (sous conditions suspensives) pour l'acquisition et la rénovation de deux maisons de repos existantes en Allemagne (Am Parnassturm à Plön et Am Marktplatz à Wankendorf). Les immeubles sont exploités par le groupe Vitanas. Le budget total qu'Aedifica va financer (valeur conventionnelle et budget de travaux de rénovation) pour les deux bâtiments s'élève à environ 12 millions €.

10.13 Acquisition d'une résidence de soins à Grave (Pays-Bas)
Aedifica Nederland 2 BV a conclu un accord (soumis à des conditions préalables) pour la construction et l'acquisition d'une résidence de soins à Grave. Le budget qu'Aedifica Nederland 2 BV va financer s'élève à environ 5 millions € (terrain compris). Le bâtiment sera exploité par un opérateur expérimenté.

10.14 Engagements déjà réalisés

Les engagements suivants, inclus dans la note 45 des états financiers consolidés du rapport financier annuel 2018/2019, ont été pris au cours du premier semestre de l'exercice en cours :

- La rénovation de la maison de repos Plantijn à Kapellen (Belgique) a été achevée (point 1.1 de la note annexe 45) ;
- L'extension de la maison de repos 't Hoge à Courtrai (Belgique) a été achevée (point 1.4 de la note annexe 45) ;
- La construction du campus de soins Seniorenquartier Schwerin à Schwerin (Allemagne) a été achevée (point 1.16 de la note 45) ;
- L'acquisition de la maison de repos Seniorenzentrum Weimar à Weimar (Allemagne) a été achevée (point 1.19 de la note 45) ;



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé en Allemagne (Seniorenwohnpark Hartha à Tharandt et Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde à Rabenau) a été achevée (point 1.27 de la note 45) ;
- l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé en Allemagne (Haus Steinbachhof à Chemnitz et Seniorenhaus Wiederitzsch à Leipzig) a été réalisée (point 1.29 de la note 45) ;
- la rénovation de la maison de repos Cowdray Club à Aberdeen (Royaume-Uni) a été achevée (point 1.32 de la note 45) ;
- la rénovation de neuf maisons de repos au Royaume-Uni a été achevée (point 1.33 de la note 45).

Note annexe 11 : dividendes payés

L'assemblée générale du 22 octobre 2019 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2018/2019. Un dividende brut de 2,80 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende (coupon n°21 : 2,38 € ; coupon n°22 : 0,42 €), et a été payé à partir du 30 octobre 2019. Les actions n'ayant pas donné droit à un dividende intégral se sont vues attribuer un dividende ajusté (coupon n°22 : 0,42 €). Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'est élevé à 2,023 € pour le coupon n°21 et à 0,357 € pour le coupon n°22. Le montant total versé a été d'environ 54 millions €.

Note annexe 12 : événements significatifs postérieurs à la date de clôture

- Le 1^{er} janvier 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition de la maison de repos BAVARIA Senioren- und Pflegeheim à Sulzbach-Rosenberg (Allemagne).
- Le 13 janvier 2020, Aedifica a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos au Royaume-Uni.
- Le 16 janvier 2020, les travaux du campus de soins Seniorenquartier Kaltenkirchen à Kaltenkirchen (Allemagne) ont été achevés.
- Le 17 janvier 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition de la maison de repos Wohnstift am Weinberg à Kassel (Allemagne).
- Le 30 janvier 2020, Aedifica a annoncé la prise de contrôle d'environ 98% des actions de Hoivatilat Oy. En outre, le 15 janvier 2020, Aedifica a lancé une procédure de retrait obligatoire (« squeeze out ») pour acquérir les actions restantes de Hoivatilat et retirer les actions de Hoivatilat de la bourse Nasdaq Helsinki (« de-listing »).
- Le 12 février 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition de la maison de repos Am Parnassturm à Plön (Allemagne) et de la maison de repos Am Marktplatz à Wankendorf (Allemagne).

Note annexe 13 : transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des Sociétés) concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration et du comité de direction (2.302 k€ pour le premier semestre de l'exercice 2019/2020 ; 1.555 k€ pour le premier semestre de l'exercice 2018/2019).

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Avantages à court terme	2.069	1.416
Avantages postérieurs à l'emploi	98	96
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	135	43
Total	2.302	1.555



Note annexe 14 : périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre de l'exercice en cours :

- Aedifica UK Ltd
- Aedifica Finance 1 Ltd
- Aedifica Finance 2 Ltd
- Aedifica Services BV
- German Healthcare Real Estate I Beta Sàrl
- German Healthcare Real Estate II Gamma Sàrl
- Aureit Holding Oy
- Aedifica Residenzen West GmbH
- Aedifica Residenzen 3 GmbH

Au cours du premier semestre 2019/2020, Aedifica Invest Brugge SA ne fait plus partie du périmètre de consolidation. Les sociétés Verlien SPRL, Résidence de la Paix SA et Buitenheide SPRL ont fusionné avec Aedifica SA le 19 décembre 2019.

Note annexe 15 : détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)

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 semestriel sont identifiés par un astérisque (*).

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2019	30/06/2019
Immeubles de placement en exploitation	2.558.650	2.264.504
+ Projets de développement	68.818	51.205
Immeubles de placement	2.627.468	2.315.709
+ Actifs détenus en vue de la vente	8.268	5.240
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	2.635.736	2.320.949
- Projets de développement	-68.818	-51.205
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	2.566.918	2.269.744

Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre.

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	71.970	50.798
- Effet des variations de périmètre	-30.144	-9.624
= Revenus locatifs à périmètre constant*	41.826	41.174



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

31 décembre 2019

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume- Uni	Non alloué	Inter- sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL							
Revenus locatifs (a)	28.454	13.549	10.910	19.056	0	0	71.970
Résultat locatif net (b)	28.417	13.545	10.910	18.506	0	0	71.378
Résultat immobilier (c)	28.419	13.537	10.979	18.506	0	0	71.441
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	28.433	12.911	10.546	17.185	0	0	69.075
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	28.433	12.912	10.545	17.185	-9.007	0	60.068
Marge opérationnelle* (d)/(b)							97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)							84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)							11.310

31 décembre 2019

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	71.970	0	0	0	0	71.970
Résultat locatif net (b)	71.378	0	0	0	0	71.378
Résultat immobilier (c)	71.441	0	0	0	0	71.441
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	69.075	0	0	0	0	69.075
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	60.068	0	0	0	0	60.068
Marge opérationnelle* (d)/(b)						97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						11.310

31 décembre 2018

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel ^o	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	43.519	5.182	2.105	0	-8	50.798
Résultat locatif net (b)	43.514	5.195	2.105	0	-8	50.806
Résultat immobilier (c)	43.379	4.786	2.101	0	-8	50.258
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	42.352	3.755	2.095	0	-8	48.194
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	42.261	3.766	2.094	-5.986	0	42.135
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						8.671

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
XX. Revenus financiers	-10	391
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.553	-7.542
XXII. Autres charges financières	-1.869	-1.483
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-10.432	-8.634

Note annexe 15.5 : Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	31/12/2019	31/12/2018
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.553	-7.542
Intérêts intercalaires	502	511
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-16.734	-14.756
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-17.717	-15.755
Dette financière moyenne pondérée (c)	990.672	811.878
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,7%	1,8%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	1,8%	1,9%

Au 31 décembre 2019, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de 1,9 % (31 décembre 2018 : 2,0 %).

Au 31 décembre 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 % (31 décembre 2018 : 2,2 %).

15.6 : Capitaux propres et actif net par action

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisés 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 €)	31/12/2019	30/06/2019
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.467.142	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	1.467.142	1.375.326
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	44.156	50.533
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.511.298	1.425.859

L'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* est un indicateur de performance qui est utilisé 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7 : 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 :

Note annexe 15.7.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2019	31/12/2018
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	69.174	38.768
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-19.980	-13.095
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.268	70
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	132
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-3.418	187
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	3.770	1.845
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.827	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	99	3.833
Arrondi	0	-1
EPRA Earnings* (part du groupe)	46.550	31.739
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	24.601.110	18.255.720
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,89	1,74



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.2 : EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/12/2019	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	1.467.143	1.375.325
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	59,64	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	1.467.143	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	44.156	50.533
(v.a) Impôts différés	15.581	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)	1.526.880	1.437.706
Nombre d'actions	24.601.158	24.601.158
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	62,07	58,44

L'EPRA NAV* en euro et en euro par action au 30 juin 2019 présentées ci-dessus ont été réduites de 54.223 k€ (ou 2,20 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2019. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 qui a été distribué en octobre 2019.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.3 : EPRA NNAV*

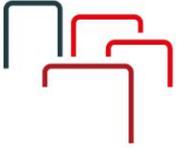
EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	31/12/2019	30/06/2019
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (part du groupe)	1.526.880	1.437.706
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-44.156	-50.533
(ii) Juste valeur de la dette	-9.392	-7.329
(iii) Impôts différés	-15.581	-11.848
EPRA NNAV* (part du groupe)	1.457.751	1.367.996
Nombre d'actions	24.601.158	24.601.158
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	59,26	55,61

L'EPRA NAV* en euro et en euro par action au 30 juin 2019 présentées ci-dessus ont été réduites de 54.223 k€ (ou 2,20 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2019. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 qui a été distribué en octobre 2019.

Note annexe 15.7.4 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios*	31/12/2019	31/12/2018
<i>x 1.000 €</i>		
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-11.901	-8.663
<i>Charges relatives à la location</i>	-591	8
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	50
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	63	-598
<i>Frais techniques</i>	-136	-722
<i>Frais commerciaux</i>	-29	-218
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	0	-81
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.850	-846
<i>Autres charges immobilières</i>	-351	-197
<i>Frais généraux de la société</i>	-9.000	-6.083
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-7	24
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-11.901	-8.663
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	0	81
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-11.901	-8.582
Revenu locatif brut (C)	71.970	50.798
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17%	17%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	0	0

Aedifica active certains frais de gestion de projet.



7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur l'examen limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés clos le 31 décembre 2019 et pour la période de 6 mois se terminant à cette date.

Introduction

Nous avons procédé à la examen limitée du bilan consolidé intermédiaire de Aedifica SA (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 31 décembre 2019, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état du résultat global consolidé, de l'état consolidé de variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de 6 mois se terminant à cette date ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de €2.728.856 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de €69.301 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire (« IAS 34 ») approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre examen limité

Etendue de notre examen

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » relative aux examens limités. Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revue analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un audit. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

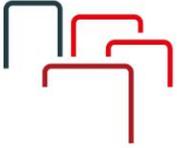
Sur la base de notre examen limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intérimaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2019, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de 6 mois se terminant à cette date, conformément à IAS 34.

Bruxelles, le 18 février 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens
Associé°

° Agissant au nom d'une SPRL



VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier semestriel 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'avéreraient 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.

VII. Déclaration des personnes responsables

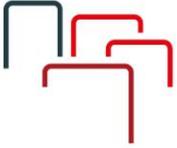
Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

- le jeu d'états financiers consolidés résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	2
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} juillet 2019.....	2
2. Introduction	3
3. Evénements importants	4
4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2019	9
5. Rendement brut par pays	10
6. Analyse des comptes consolidés semestriels	11
7. Perspectives	18
8. Principaux risques et incertitudes	19
9. Transactions avec les parties liées.....	19
10. Corporate governance	19
II. EPRA	20
III. Aedifica en Bourse	21
1. Cours et volume.....	21
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	23
3. Actionnariat.....	24
4. Calendrier financier	24
IV. Rapport immobilier	25
1. Portefeuille immobilier consolidé	25
2. Analyse du portefeuille immobilier au 31 décembre 2019	32
3. Le marché immobilier de santé	37
4. Rapport des experts évaluateurs.....	41
V. Etats financiers consolidés résumés	44
1. Compte de résultats consolidé	44
2. Etat du résultat global consolidé.....	45
3. Bilan consolidé.....	45
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	47
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	48
6. Notes annexes.....	50
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	73
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	74
VII. Déclaration des personnes responsables	74



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 19 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Rue Belliard 40 (bte 11) – 1040 Bruxelles
Tél : +32 (0)2 626 07 70
Fax : +32 (0)2 626 07 71
TVA - BE 0877 248 501 - R.P.M Bruxelles
www.aedifica.eu

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise³³.

Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Joeri Klaykens, Associé
Experts évaluateurs	Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SA, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV et Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd
Exercice social	1 ^{er} juillet-30 juin

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – info@aedifica.eu



³³ La version néerlandaise de ce document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.