

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire

Résultats de la période de douze mois au 30 juin 2020

- EPRA Earnings* de 100,1 millions € au 30 juin 2020 (+39 % par rapport au 30 juin 2019), ou 4,00 €/action au 30 juin 2020 (+7 % par rapport au 30 juin 2019)
- Revenus locatifs atteignent 163,4 millions € au 30 juin 2020 (+38 % par rapport au 30 juin 2019) grâce à la croissance du portefeuille
- Aedifica et Hoivatilat unissent leurs forces dans les pays nordiques : Aedifica acquiert Hoivatilat Oyj, un investisseur en immobilier de santé finlandais dont la stratégie est « build-and-hold », par le biais d'une offre publique d'achat volontaire, et entre sur les marchés finlandais et suédois
- Patrimoine immobilier* de 3,4 milliards € au 30 juin 2020, en hausse de 1.045 millions € par rapport au 30 juin 2019 (+45 %)
- 454 sites d'immobilier de santé avec près de 32.000 résidents, répartis sur six pays :
 - 1.046 millions € en Belgique (78 sites)
 - 610 millions € au Royaume-Uni (96 sites)
 - 590 millions € en Allemagne (71 sites)
 - 516 millions € en Finlande (153 sites)
 - 426 millions € aux Pays-Bas (54 sites)
 - 4 millions € en Suède (2 sites)
- Pipeline de 590 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation
- Durée résiduelle moyenne des baux de 20 ans et taux d'occupation de 100 %
- Taux d'endettement de 50,1 % au 30 juin 2020
- Premier placement réussi d'une obligation de 40 millions € dans le cadre du Sustainable Finance Framework
- Distribution d'un dividende intérimaire sur les douze premiers mois de l'exercice prolongé (3,00 € brut par action, une augmentation de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019)
- Prévision pour l'exercice prolongé jusqu'au 31 décembre 2020 : dividende brut proposé (après déduction du dividende intérimaire susmentionné) de 1,60 € par action

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

En tant qu'entreprise très proche du secteur de la santé, Aedifica se sent étroitement liée aux résidents de ses établissements de soins de santé et aux équipes qui prennent soin d'eux. Aedifica tient à remercier le personnel soignant pour son travail exceptionnel durant la pandémie Covid-19. Le groupe a déjà pris un certain nombre de mesures pour soutenir le personnel soignant et les occupants de ses établissements et continuera à voir ce qu'il est possible de faire pour les soutenir.

Malgré la pandémie, Aedifica obtient à nouveau de bons résultats et le groupe a davantage renforcé sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse. L'action Aedifica a été incluse dans le BEL 20, l'indice de référence d'Euronext Brussels, et l'expansion internationale du groupe s'est poursuivie sans relâche grâce aux nombreuses acquisitions et réalisations qui ont eu lieu ces derniers mois.

COVID-19

Après le déclenchement de la pandémie de Covid-19, Aedifica a pris plusieurs mesures en vue d'assurer la continuité de ses activités tout en protégeant la santé et le bien-être de toutes ses parties prenantes. Le télétravail est devenu la norme pour l'équipe Aedifica, tandis que les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires.

La pandémie n'a pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe au 30 juin. Les établissements de soins résidentiels d'Aedifica restent entièrement opérationnels malgré – et en partie à cause de – les mesures de protection strictes. L'impact du Covid-19 sur le taux d'occupation fait l'objet d'un suivi permanent, mais les paiements locatifs restent stables et rien n'indique à ce jour que l'éventuelle « surmortalité » compromettrait la capacité de paiement locatif des opérateurs. En outre, les autorités (locales) de différents pays ont approuvé des programmes d'aide visant à couvrir d'éventuels coûts supplémentaires pour les opérateurs de soins découlant des mesures Covid-19. Dans les crèches finlandaises d'Aedifica, le taux d'occupation avait fortement baissé pendant le confinement. La rentrée scolaire à la mi-août a un impact positif sur le taux d'occupation, ce qui a permis de le ramener au niveau habituel (les crèches ne représentent que 7 % des loyers contractuels annuels).

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

EXPANSION EUROPEENNE

Moins d'un an après son entrée sur le marché britannique en février 2019, Aedifica a réitéré ses ambitions internationales en reprenant Hoivatilat (voir section 3.1 ci-après), un investisseur finlandais en immobilier de santé actif en Finlande et en Suède. 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 européen coté.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les ambitions internationales d'Aedifica ne se sont pas seulement manifestées par la reprise en Europe du Nord. Au cours des douze premiers mois de l'exercice en cours (prolongé jusqu'au 31 décembre 2020), le Groupe a annoncé ou réalisé environ 527 millions € d'investissements sur 55 sites d'immobilier de santé en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande. En outre, 22 projets issus du pipeline d'investissement ont été achevés pour un montant d'environ 116 millions € dans les six pays où Aedifica opère.

Tous les investissements réalisés au cours des derniers mois ont fait croître le portefeuille immobilier d'Aedifica à 454 sites pour une capacité de près de 32.000 résidents. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ a augmenté d'environ 924 millions € (+41 %) pour atteindre 3.193 millions € (contre 2.270 millions € au début de l'exercice). Par ailleurs, le Groupe a au 30 juin 2020 un budget d'investissement total en projets de développement d'environ 590 millions € (voir section 1.2 du rapport immobilier ci-après). Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement, des projets de développement qui seront réalisés sur une période de trois ans et des investissements réalisés et annoncés depuis le 1^{er} juillet 2020, le portefeuille total d'Aedifica atteindra à terme le cap des 3,9 milliards €.

RECONNAISSANCE DU MARCHÉ

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'augmentation de capital de 207 millions € via un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » – ABB) qui s'est clôturée fin avril 2020 et qui a suscité un grand intérêt de la part des investisseurs institutionnels internationaux.

La valorisation du marché se traduit également par la prime avec laquelle l'action du Groupe est cotée : 52,9 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture*, ou une prime de 57,8 % par rapport à l'actif net par action.

Par ailleurs, la confiance du marché dans le trajet de croissance international que le Groupe a parcouru ces dernières années a également été confirmée par l'inclusion de l'action Aedifica dans le BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Bruxelles. L'inclusion assure non seulement une plus grande visibilité, mais elle accroît aussi la liquidité de l'action en bourse.

DES RÉSULTATS SOLIDES

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 38 %). L'EPRA Earnings* a crû de 39 % pour atteindre 100,1 millions € (contre 72,1 millions € au 30 juin 2019), à savoir 4,00 € par action (contre 3,74 € au 30 juin 2019), soit une augmentation de 7 % en tenant compte d'un plus grand nombre d'actions. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 105 millions € (contre 123 millions € au 30 juin 2019).

CROISSANCE FUTURE

Au cours de la période écoulée, dans un contexte macroéconomique volatil, Aedifica a démontré sa capacité à réaliser ses ambitions de croissance et le Groupe entend poursuivre sur cette voie dans les mois à venir. Diverses nouvelles opportunités d'investissement sont en cours d'analyse. Même sans tenir compte des 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.

¹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 38 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Introduction

Aedifica est une société belge cotée en bourse qui offre des solutions immobilières durables aux exploitants professionnels qui offrent des soins à des personnes nécessitant des soins dans toute l'Europe. Pour réaliser sa mission, Aedifica s'est spécialisée dans les investissements en immobilier de santé de qualité situé en Europe, en accordant une attention particulière aux besoins des personnes âgées.

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 (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels.

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. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

3. Evénements importants

3.1. Investissements et accomplissements depuis le 1^{er} juillet 2019

- Aedifica et Hoivatilat unissent leurs forces dans les pays nordiques²

En novembre 2019, Aedifica (par l'intermédiaire de sa filiale finlandaise Aureit Holding Oyj) a émis une offre publique d'achat volontaire sur toutes les actions de Hoivatilat Oyj, un investisseur en immobilier de santé finlandais opérant en Finlande et en Suède. Fin janvier 2020, Aedifica a conclu son offre publique d'achat sur Hoivatilat, entrant sur le marché nordique et ajoutant un cinquième et un sixième pays à son portefeuille. A la suite de la procédure de retrait obligatoire des actions Hoivatilat restantes, Aedifica a acquis 100% des actions le 15 mai 2020. La cotation de Hoivatilat a été retirée du Nasdaq Helsinki (« de-listing »). Aedifica a financé cette opération par le biais de financements bancaires existants et nouveaux (voir section 3.4 ci-dessous).

Hoivatilat est un partenaire attractif pour entrer sur le marché de l'immobilier de santé en Europe du Nord, avec un portefeuille de grande qualité construit spécifiquement pour les soins de santé, un important pipeline de projets de développement et une équipe de direction très expérimentée. La société a un modèle « build-and-hold » et développe donc ses propres établissements de soins qui sont ensuite loués. Pour Hoivatilat, cette transaction offre une excellente opportunité de poursuivre sa stratégie de croissance, tant en Finlande que dans les autres pays d'Europe du Nord.

Au 30 juin 2020, le portefeuille existant de Hoivatilat comprend 153 établissements de soins (maisons de repos, centres de soins résidentiels spécialisés et crèches) en Finlande, pour un montant d'environ 516 millions €, et 2 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède, pour un montant d'environ 4 millions €. En outre, il existe 33 projets de développement en Finlande et en Suède, pour un montant d'environ 163 millions €.

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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Au cours des douze premiers mois de l'exercice 2019/2020, Aedifica a réalisé ou annoncé des investissements dans 55 sites d'immobilier de santé pour un montant total d'environ 527 millions €.

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	9/07/2019	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	Sternwede	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 Quartier am Rathausmarkt	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 Langwede Seniorenquartier Sehnde	Acquisition & développement ³	Bremen Weyhe Langwedel Sehnde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	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				69	32				
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 Senior Living ⁶
Vinea Domini	Acquisition & redéveloppement	Witmarsum	7/08/2019	1	3	6%	2020	25 ans - NNN	Senior Living ⁶
Portefeuille Woonconcept (5 sites)	Acquisition	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%	-	WAULT 26 ans - NN	NNCZ
Natorium	Extension	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 ans - NNN	Senior Living ⁶
Villa Nuova	Développement	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 ans - NNN	Senior Living ⁶
Hilversum SVE	Acquisition & développement	Hilversum	3/03/2020	4	8	6%	Au cours des 3 prochaines années	20 ans - NNN	Stichting Hilverzorg
Martha Flora Dordrecht	Acquisition & développement	Dordrecht	6/04/2020	2	5	5,5%	Q2 2021	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni ⁴				100	12				
9 maisons de repos	Extension de 9 sites	Royaume-Uni	18/09/2019	-	12	7%	2020	Contrats NNN	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisition	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange Marham House	Acquisition	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 ans - NNN	Bondcare Maria Mallaband Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
	Acquisition	Bury St Edmunds	6/03/2020	14	-	6%	-	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Finlande				-	39				
4 projets	Développement	Finlande	Q2 2020	-	39	6,5%	Au cours des 2 prochaines années	Contrats NN	Locataires multiples
Total				294	233				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 37).

³ Specht Gruppe phase III.

⁴ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Achèvements sur chacun des six marchés nationaux d'Aedifica

Au cours des douze premiers mois, 18 projets de développement issus du pipeline ont été achevés après l'achèvement des travaux. Par ailleurs, 4 acquisitions ont été finalisées après réalisation de conditions suspensives. Le budget total de tous les projets et acquisitions du pipeline réalisés depuis le 1^{er} juillet 2019 s'élève à environ 116 millions €. Les sites sont repris dans le tableau ci-dessous.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				3	-				
't Hoge III	Extension	Courtrai	28/11/2019	2	-	6%	-	27 ans - NNN	Senior Living Group ⁴
Plantijn III	Rénovation	Kapellen	17/12/2019	1	-	6%	-	27 ans - NNN	Armonea ⁵
Allemagne				64	16				
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
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisition & rénovation	Sulzbach-Rosenberg	1/01/2020	5	1	6%	Au cours des 4 prochaines années	30 ans - NN	Auriscare
Seniorenquartier Kaltenkirchen	Développement	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	-	5,5%	-	30 ans - NN	EMVIA Living
Wohnstif am Weinberg	Acquisition & rénovation	Kassel	18/01/2020	10	10	5,5%	Au cours des 3 prochaines années	30 ans - NN	Cosiq
Am Parnassturm ³ Am Marktplatz ³	Acquisition & rénovation	Plön Wankendorf	14/02/2020	7	5	>5%	2024	WAULT 23 ans - NN	Vitanas
Pays-Bas				24	-				
Sorghuys Tilburg	Développement	Berkel-Enschot	20/02/2020	3	-	6%	-	25 ans - NNN	Senior Living ⁴
Het Gouden Hart Harderwijk	Développement	Harderwijk	31/03/2020	7	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Het Gouden Hart ⁴
De Statenhof	Extension & rénovation	Leiden	1/06/2020	2	-	5,5%	-	WAULT 23 ans - NNN	Senior Living ⁴
Villa Berkum	Développement	Zwolle	30/06/2020	5	-	6%	-	25 ans - NNN	Senior Living ⁴
De Merenhoef ⁶	Rénovation	Maarssen	30/06/2020	7	-	7%	-	WAULT 13 ans - NN	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
Royaume-Uni ⁷				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%	-	WAULT 23 ans - NNN	Maria Mallaband Care Group
Finlande				17	-				
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Développement	Pieksämäki	17/01/2020	2	-	6,5%	-	20 ans - NN	Attendo
Koy Kuopion Portti A2	Développement	Kuopio	1/02/2020	10	-	5,5%	-	20 ans - NN	Attendo
Koy Riihimäen Jyrätie	Développement	Riihimäki	3/02/2020	2	-	6,5%	-	15 ans - NN	Mehiläinen
Koy Lahden keva makarantie	Développement	Lahti	1/03/2020	2	-	6,5%	-	19 ans - NN	KVPS
Suède ⁷				4	-				
Gråmunkehöga LSS Boende	Développement	Uppsala	31/03/2020	2	-	6,5%	-	16 ans - NN	Team Olivia
Heby LSS Boende	Développement	Heby	14/04/2020	2	-	7%	-	21 ans - NN	Alternatus
Total				116	16				

¹ Pour les projets de développement achevés, les montants comprennent uniquement les travaux réalisés (sans la valeur d'acquisition conventionnelle du terrain), à l'exception de Koy Riihimäen Jyrätie et Gråmunkehöga LSS Boende (dont les valeurs d'investissement dans le tableau comprennent également les valeurs d'acquisition conventionnelles des terrains). Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 37).

³ Ces sites font partie du portefeuille Vitanas, dont les 5 autres sites ont déjà été acquis le 18 décembre 2019.

⁴ Groupe Korian.

⁵ Groupe Colisée.

⁶ Ce montant correspond au budget total de la rénovation, dont la dernière phase a été réceptionnée le 30 juin 2020 pour un montant de 1 million €.

⁷ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.2. Investissements et achèvements après le 30 juin 2020

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

Après le 30 juin 2020, Aedifica a réalisé ou annoncé des investissements dans huit sites d'immobilier de santé en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				39	-				
Klein Veldekens	Acquisition	Geel	9/07/2020	39	-	4,5%	-	30 ans - NNN	Astor
Allemagne				-	9				
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WAULT 28 ans - NN	SARA
Pays-Bas				3	9				
Het Gouden Hart Lelystad	Acquisition & développement	Lelystad	17/07/2020	3	9	5,5%	-	20 ans - NNN	Senior Living ⁴
Royaume-Uni ³				18	14				
Priesty Fields Care Home	Forward purchase	Congleton	24/07/2020	-	14	6%	Q1 2021	30 ans - NNN	Handsale
Richmond Manor	Acquisition	Ampthill	13/08/2020	18	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Finlande				2	10				
2 projets	Développement	Finlande	07/2020	-	10	6,5%	2021	Contrats NN	Locataires multiples
Jyväskylä Sulkulantie	Acquisition	Jyväskylä	31/07/2020	2	-	6,5%	-	15 ans - NN	Vetrea
Total				62	42				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir section 1.2 du rapport immobilier à la page 37).

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

⁴ Groupe Korian.

- Achèvements en Allemagne, Finlande et Suède

Après le 30 juin 2020, un projet de développement en Allemagne, onze projets de développement en Finlande et un projet de développement en Suède ont encore été achevés à la suite de la réalisation des travaux de construction.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				10			
Seniorenquartier Beverstedt	Développement	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Finlande				39			
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Développement	Vaasa	07/2020	5	9%	15 ans - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, hoiva	Développement	Tuusula	07/2020	6	6,5%	20 ans - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, päiväkot	Développement	Tuusula	07/2020	2	6%	15 ans - NN	Norlandia
Koy Rovaniemen Santamäentie	Développement	Rovaniemi	07/2020	4	8,5%	20 ans - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	07/2020	2	8%	15 ans - NN	Pilke
Koy Kontiolahden Päiväperhoskatu	Développement	Lehmo	07/2020	2	7,5%	15 ans - NN	Pilke
Koy Lahden Kurenniityntie	Développement	Villahde	07/2020	2	8,5%	15 ans - NN	Peikometsä
Koy Ulvilan Kulmalantie	Développement	Ulvila	07/2020	3	6,5%	15 ans - NN	Hoivahotellit
Koy Iisalmen Satamakatu	Développement	Lisalmi	08/2020	7	6%	15 ans - NN	Vetrea
Kangasalan Hilmanhovi, laajennus	Développement	Kangasala	08/2020	1	7,5%	15 ans - NN	Ikifit
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Développement	Järvenpää	08/2020	5	6%	25 ans - NN	Kristillinen Koulu
Suède ¹				5			
Eskilstuna Mesta	Développement	Eskilstuna	08/2020	5	7%	15 ans - NN	British Mini
Total				54			

¹ Les montants en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.3. Cessions

Au cours des douze premiers mois de l'exercice, cinq sites ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille.

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
De Statenhof Hoogbouw	Leiden	Pays-Bas	13/12/2019	6,5
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Uusikaupunki	Finlande	31/03/2020	1
HGH Driebergen	Driebergen	Pays-Bas	23/04/2020	1
Prinsenhof	Koersel	Belgique	29/04/2020	8
Delves Court	Walsall	Royaume-Uni	13/05/2020	3
Total				19,5

¹ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

3.4. Gestion des ressources financières

Au cours des douze premiers mois de l'exercice en cours qui se clôturera le 31 décembre 2020, Aedifica a renforcé ses ressources financières. Le Groupe l'a notamment fait en concluant de nouveaux financements bancaires à long terme aux échéances situées entre 2024 et 2026 pour un montant total de 190 millions €. Par ailleurs, un crédit d'investissement supplémentaire de 20 millions € a été accordé par la Banque européenne d'investissement jusqu'en 2035 à Hoivatilat Oyj. Sinon, dans le cadre de son programme de billets de trésorerie, Aedifica a émis un placement privé d'un montant de 40 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,466 %. Aedifica souligne ainsi le souhait de continuer à diversifier ses sources de financement. Les liquidités disponibles, nettes des billets de trésorerie à court terme, s'élèvent à 262 millions € au 30 juin 2020.

Après la date de clôture, un second placement privé d'un montant de 12 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 1,85 % a pu être finalisé et un nouveau financement bancaire de 50 millions € arrivant à échéance en 2025 a été conclu.

Le crédit-pont contracté pour financer l'acquisition des actions de Hoivatilat Oyj (voir section 3.1 ci-dessus) et pour refinancer le crédit-pont en livre sterling³ (qui devait expirer pendant l'exercice en cours) a été prolongé jusqu'en octobre 2021. Les capitaux levés lors de l'augmentation de capital d'avril 2020 (voir section 3.4.2 ci-dessous) ont été utilisés pour rembourser 203 millions € du crédit-pont.

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

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2020	240	240	230
31/12/2021	435	410	4
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	152	-
31/12/2024	268	225	-
31/12/2025	506	352	-
>31/12/2025	367	295	55
Total au 30 juin 2020	2.223	1.726	289
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,6	4,7	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2020, à savoir 1,096 £/€.

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

³ Ce crédit-pont en GBP a été conclu pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni qui a été finalisée fin janvier 2019.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme et le crédit-pont), la durée résiduelle moyenne de la dette financière au 30 juin 2020 est de 4,7 ans.

3.4.1. Sustainable Finance Framework

Afin de renforcer son engagement dans la réalisation des objectifs du plan d'action ESG⁴, Aedifica a créé un « Sustainable Finance Framework » pour lequel une « Secondary Party Opinion » a été obtenue de Vigeo. Les produits des instruments financiers qui seront émis dans ce système seront exclusivement utilisés pour le (re)financement de bâtiments durables, de projets visant à améliorer l'efficacité énergétique et de projets à caractère social. Pour pouvoir prétendre à ce type de financement, les bâtiments ou projets doivent répondre aux critères de durabilité décrits dans le « Sustainable Finance Framework ». Ces critères sont conformes aux objectifs de développement durable des Nations unies (SDG's). Le « Sustainable Finance Framework » et la « Secondary Party Opinion » sont disponibles sur le [site d'Aedifica](#).

Les fonds du placement privé susmentionné de 40 millions € ont été affectés au refinancement d'immeubles durables.

3.4.2. Augmentation de capital de 207 millions €

Le 22 avril 2020, Aedifica a lancé avec succès une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par le biais d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding », « ABB ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux pour un montant brut de 207 millions €. Ainsi, le 28 avril 2020, la Société a émis 2.460.115 nouvelles actions à un prix de souscription de 84 € par action, soit 206.649.660 € (prime d'émission incluse). Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 28 avril 2020 jusqu'au 31 décembre 2020 (coupon n°24). Dans le cadre de cette opération, le coupon n° 23 représentant le droit au dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 27 avril 2020 inclus a été détaché le 23 avril 2020 après la clôture des marchés.

Suite à cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 27.061.273 et le capital social s'élève à 714.087.021,34 €.

3.4.3. Apport en nature de 39 millions €

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

Suite à cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 27.496.869 et le capital social s'élève à 725.581.434,42 €.

⁴ Voir le rapport de durabilité 2019 d'Aedifica aux pages 12-13.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 les marchés néerlandais et allemand, le Groupe a renforcé les équipes des deux pays avec un country manager. Dans cette fonction, Eric Scheijgrond supervise depuis le 1^{er} septembre 2019 la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe sur le marché néerlandais. En Allemagne, Heinz Beekmann supervise depuis fin mars 2020 la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe. Il prend également la direction de l'équipe allemande existante. Tous deux possèdent une vaste expérience dans le secteur des soins de santé et de l'immobilier.

- 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 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 actionariat. 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.

- Korian reprend l'exploitation de 11 sites néerlandais d'Aedifica

Début février 2020, le groupe Korian a annoncé l'acquisition aux Pays-Bas de l'exploitation de 11 sites d'Aedifica aux exploitants Het Gouden Hart et Ontzorgd Wonen Groep. Cela concerne 2 sites existants et 1 projet de Het Gouden Hart⁵ et 5 sites et 3 projets de Ontzorgd Wonen Groep⁶. En tenant compte de cette acquisition, la part de Korian dans le portefeuille d'Aedifica s'élève à 14 % au 30 juin 2020.

- Aedifica est inclus dans le BEL 20

Aedifica fait partie du BEL 20, l'indice de référence d'Euronext Brussels, depuis le 23 mars 2020. L'indice BEL 20 est composé des sociétés belges cotées sur Euronext Brussels ayant la plus grande capitalisation boursière, dont l'action est suffisamment liquide et dont au moins 15 % du personnel est employé en Belgique. L'inclusion dans le BEL 20 récompense la trajectoire de croissance internationale d'Aedifica au cours des dernières années et confirme la confiance du marché dans le groupe.

⁵ Sites existants: HGH Kampen et HGH Leersum; projet: HGH Harderwijk.

⁶ Sites existants: De Statenhof, Kening State, Residentie Boldershof, Zorghuis Smakt et Zorgresidentie Mariëndaal; projets: Sorghuys Tilburg, Villa Casimir et Vinea Domini.⁷ Il s'agit de Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie à Hämeenlinna, Jyväskylän Mannisenmäentie à Jyväskylä, Raahen Palokunnanhoivi à Raahen, Raahen Vihastekarinkatu à Raahen, Uudenkaupungin Merimetsopolku B à Uusikaupunki et Laihia Jarrumiehentie à Laihia.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Transfert des opérations de maisons de repos de Four Seasons au Royaume-Uni à de nouveaux locataires

Le portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni comprend 8 maisons de repos qui ont été gérées par des entités opérationnelles du groupe Four Seasons. Comme indiqué dans les médias, le groupe Four Seasons n'a plus payé de loyer à la suite de problèmes de liquidité récurrents. Afin de protéger la valeur, le fonctionnement, l'emploi du personnel et la continuité des soins aux résidents dans ces maisons de repos, Aedifica a décidé de transférer les opérations de ces 8 maisons de repos à d'autres prestataires de soins établis qui gèrent déjà plusieurs maisons de repos du portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni. Burlington Care a repris 3 maisons de repos, Bondcare 3 maisons de repos, Renaissance Care 1 maison de repos et Harbour Healthcare 1 maison de repos. Le dernier transfert des opérations étant finalisé en juillet 2020, Four Seasons ne représente plus de risque pour le Groupe à la date de publication.

- Transfert des opérations de 6 crèches de Touhula en Finlande à de nouveaux locataires

L'opérateur finlandais des crèches Touhula avait annoncé le 14 mai dans un communiqué de presse qu'il s'engageait dans une procédure de restructuration de la dette. Touhula exploite plus de 180 crèches en Finlande (environ 10.000 enfants, environ 2.500 employés), dont 40 sites font partie du portefeuille de Hoivatilat. Les loyers contractuels représentent environ 3 % des loyers contractuels annuels du groupe Aedifica. Le management de Touhula a indiqué récemment que les principaux actionnaires et financiers ont assuré la liquidité de l'entreprise et que 43 crèches ont été fermées, dont 6 bâtiments du portefeuille d'Aedifica⁷. De nouveaux locataires de qualité ont été trouvés pour ces 6 crèches. Le transfert de l'exploitation de ces crèches sera finalisé dans les prochaines semaines.

- Aedifica lance son nouveau site Internet

L'ascension d'Aedifica ces dernières années n'a fait qu'accroître l'intérêt pour la success-story du groupe à l'international. Pour raconter au mieux cette histoire à un public de plus en plus international, Aedifica a lancé le 31 août un [nouveau site Internet](#).

Pour ce nouveau site Internet, Aedifica a fait bien plus que de passer un petit coup de polish. L'objectif était de concevoir une plateforme sur laquelle toutes les informations sont organisées de manière plus intuitive, qui permet de raconter l'histoire du Groupe de manière visuelle et transparente et de mettre en lumière des activités auparavant dissimulées dans l'ombre.

Ainsi, le nouveau site Internet permettra d'informer les actionnaires sur les initiatives du Groupe en matière [d'entrepreneuriat durable et socialement responsable](#). La [section Actualités](#) reprendra les nouvelles fraîches sur les activités d'Aedifica dans les six pays dans lesquels le Groupe est actif. En outre, les chiffres clés du portefeuille immobilier dans les six pays peuvent être consultés de manière facile sur une [carte interactive](#).

⁷ Il s'agit de Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie à Hämeenlinna, Jyväskylän Mannisenmäentie à Jyväskylä, Raahen Palokunnanhovi à Raahen, Raahen Vihastekarinkatu à Raahen, Uudenkaupungin Merimetsopolku B à Uusikaupunki et Laihian Jarrumiehentie à Laihia.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

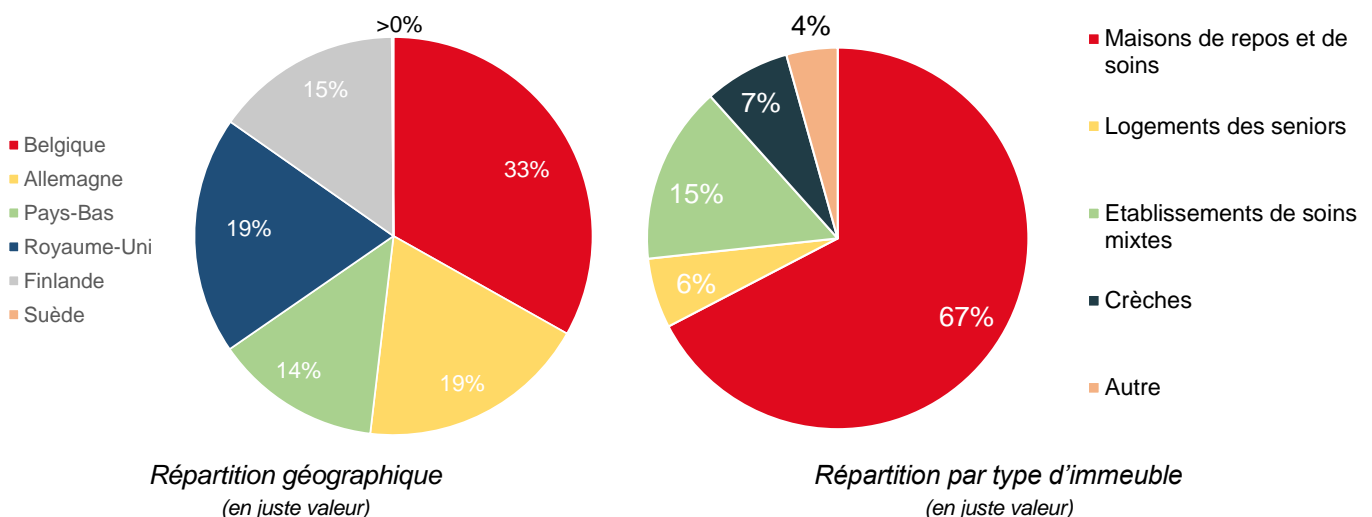
4. Patrimoine au 30 juin 2020

Au cours des douze premiers mois de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁸ a augmenté d'environ 1.045 millions €, passant d'une juste valeur de 2.321 millions € à 3.366 millions €. Cette valeur de 3.366 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁹ (3.193 millions €) et les projets de développement (173 millions €). Cette croissance des immeubles de placement en exploitation de 41 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours des douze premiers mois (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 (+24,4 millions € ou +1,1 % sur les douze premiers mois). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +21,0 millions € (+0,9 %) ;
- Allemagne : +11,8 millions € (+0,5 %) ;
- Pays-Bas : +4,0 million € (+0,2 %) ;
- Royaume-Uni : -2,3 millions € (-0,1 %) ;
- Finlande : -10,1 millions € (-0,4 %) ;
- Suède : -

La diminution de la valeur du portefeuille finlandais est due à l'attitude prudente de l'expert immobilier pour l'évaluation des crèches qui ont été confrontées à des taux d'occupation réduits pendant le confinement (voir section I.1. sur le Covid-19).

Au 30 juin 2020, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 454 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 32.000 résidents et d'une surface bâtie totale d'environ 1.570.000 m².



Le **taux d'occupation global**¹⁰ du portefeuille atteint 100 % au 30 juin 2020.

⁸ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 38 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.

¹⁰ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.¹¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020. 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 20 ans.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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 5,8 %.

30/06/2020

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni ^{****}	Finlande	Suède ^{****}	Immeubles de placement en exploitation ^{***}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{***}
Juste valeur	1.046.090	590.449	426.420	610.408	477.410	4.440	3.155.217	172.565	38.151	3.365.933
Loyers contractuels annuels	56.820	34.330	24.552	41.400	26.885	257	184.243	-	-	-
Rendement brut (%) ^{**}	5,4%	5,8%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	5,8%	-	-	-

30/06/2020

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation ^{***}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{***}
Juste valeur	3.155.217	-	-	3.155.217	172.565	38.151	3.365.933
Loyers contractuels annuels	184.243	-	-	184.243	-	-	-
Rendement brut (%) ^{**}	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/06/2019

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

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

^{oo} 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 »).

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

^{oooo} Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2020 (1,096 £/€ et 10,4948 SEK/€).



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Analyse des comptes consolidés

Les états financiers résumés préparés conformément à la norme IAS 34 sont fournis en page 53 du présent rapport financier intermédiaire. 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 consolidés¹¹

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs	163.413	118.413
Charges relatives à la location	-2.698	-41
Résultat locatif net	160.715	118.372
Charges opérationnelles*	-28.295	-21.230
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	132.420	97.142
Marge d'exploitation* (%)	82%	82%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-24.122	-20.168
Impôts	-9.097	-4.498
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings*	1.148	282
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*	-244	-613
EPRA Earnings* (part du groupe)	100.105	72.145
Dénominateur (IAS 33)	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,00	3,74
EPRA Earnings*	100.105	72.145
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.243	-7.304
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.423	63.317
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.160	7.321
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-11.135	-6.216
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	1.348	853
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	204	-6.618
Ecart d'arrondi	0	-1
Résultat net (part du groupe)	104.862	123.497
Dénominateur (IAS 33)	25.031.317	19.274.471
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,19	6,41

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) des douze premiers mois de l'exercice 2019/2020 s'inscrit en hausse de 38 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent et s'élève à 163,4 millions €.

¹¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020. 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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€)	T1	T2	T3	T4	30/06/2020	30/06/2019	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	14.194	14.260	14.310	14.235	56.999	66.207	+1,5%	-13,9%
Allemagne	6.497	7.052	8.567	8.913	31.029	21.320	+1,7%	+45,5%
Pays-Bas	5.227	5.683	5.770	5.964	22.644	15.798	+2,1%	+43,3%
Royaume-Uni	9.204	9.853	10.672	10.457	40.186	15.087	+1,2% °	+166,4%
Finlande	-	-	5.893	6.615	12.508	-	-	-
Suède	-	-	-	47	47	-	-	-
Total	35.122	36.848	45.212	46.231	163.413	118.413	+1,6%	+38,0%

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

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

La variation négative des revenus locatifs en Belgique s'explique par la vente des parties non stratégiques du portefeuille (immeubles à appartements et hôtels) qui a été réalisée à la fin de l'exercice précédent. Tous ces immeubles non stratégiques étant situés en Belgique, leur vente n'a d'impact que sur les revenus locatifs belges. Toutefois, à périmètre constant*, les revenus locatifs du portefeuille belge ont augmenté (+1,5 %).

Après déduction des **charges relatives à la location** (2,7 millions €), principalement une réduction de valeur pour créances douteuses pour Four Seasons pour la période du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au transfert des immeubles aux nouveaux locataires en avril 2020, le **résultat locatif net** s'élève à 160,7 millions €, une augmentation de 36 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Le **résultat immobilier** atteint 160,7 millions € (30 juin 2019 : 117,6 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 155,3 millions € (30 juin 2019 : 111,9 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,6 % (30 juin 2019 : 94,6 %).

Après déduction des frais généraux de 22,6 millions € (30 juin 2019 : 14,7 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 36 % à 132,4 millions € (30 juin 2019 : 97,1 millions €) représentant une **marge d'exploitation*** de 82 % (30 juin 2019 : 82 %).

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 résumés.

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 20,8 millions € (30 juin 2019 : 17,2 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées** de 1,6 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,7 %). En tenant compte des autres produits et charges financiers, 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



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 24,1 millions € (30 juin 2019 : 20,2 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal particulier des SIR, les impôts exigibles (30 juin 2020 : 9,1 millions € ; 30 juin 2019 : 4,5 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Pour la filiale néerlandaise (Aedifica Nederland BV), Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun, nonobstant le fait que la filiale revendique intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « 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.

L'EPRA Earnings* (voir la note annexe 15.7.1) a atteint 100,1 millions € pour les douze premiers mois de l'exercice en cours (30 juin 2019 : 72,1 millions €), soit 4,00 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2019 : 3,74 € 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 entre autres de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39), des autres résultats sur le portefeuille, de l'exit tax et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Sur les douze premiers mois de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**¹² prise en résultat a été de +1,1 %, soit +24,4 millions € (30 juin 2019 : +3,4 % ou +76,4 millions €). Une variation de juste valeur de -9,0 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (au 30 juin 2019 : -13,1 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 15,4 millions € sur les douze premiers mois de l'exercice (30 juin 2019 : 63,3 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 terme¹³ 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 68 % au 30 juin 2020. 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. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers**

¹² 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 30 juin 2020.

¹³ Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 20 ans.¹⁴ 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, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, JLL Finland Oy et JLL Valuation AB).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

prise en résultat au 30 juin 2020 représente une charge de 2,3 millions € (30 juin 2019 : une charge de 7,3 millions €).

- Les **plus-values de cessions** (1,2 million € ; 7,3 millions € au 30 juin 2019) sont aussi prises en considération ici.
- Les **impôts différés** (charge de 11,1 millions € au 30 juin 2020 contre une charge de 5,6 millions € au 30 juin 2019) 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** (charge de 0,1 million € au 30 juin 2020 contre une charge de 0,6 million € au 30 juin 2019), 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)** s'élève à 104,9 millions € (30 juin 2019 : 124 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 4,19 € (30 juin 2019 : 6,41 €).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	3.365.933	2.320.949
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	242.703	65.061
Autres actifs	275	117
Total des actifs	3.608.911	2.386.127
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.722.623	1.480.082
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-54.101	-50.533
Intérêts minoritaires	2.561	103
Capitaux propres	1.671.083	1.429.652
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	1.807.867	888.158
Autres passifs	129.961	68.317
Total des capitaux propres et du passif	3.608.911	2.386.127
Taux d'endettement (%)	50,1%	37,2%

Au 30 juin 2020, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 93 % (30 juin 2019 : 97 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁴, pour un montant de 3.366 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*** (30 juin 2020 : 3.155 millions € ; 30 juin 2019 : 2.270 millions €), en augmentation de 885 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 812 millions € par les opérations d'investissement, pour -18 millions € par des cessions, pour 76 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés, pour -9 millions € par des transferts en capital et pour 24 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les **projets de développement** (30 juin 2020 : 173 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 **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2020 : 38 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 160 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis 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 35,1 millions € au 30 juin 2020 (30 juin 2019 : 33,9 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 7 % du total du bilan (30 juin 2019 : 3 %).

¹⁴ 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, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, JLL Finland Oy et JLL Valuation AB).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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, de mai 2019 et d'avril 2020. Il s'élève à 714 millions € au 30 juin 2020¹⁵ (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 :

- 1.723 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 1.669 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 30 juin 2020, 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 1.808 millions € (30 juin 2019 : 888 millions €), dont 1.724 millions € (30 juin 2019 : 859 millions €) représentent la dette financière. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 50,1 % (30 juin 2019 : 37,2 %).

Le taux d'endettement consolidé dépassant 50 %, la Société a mis à jour son plan financier et a déterminé un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la Société. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA.

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 538 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.536 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 25 % 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 357 millions € à actif constant, 893 millions € à actif variable et -18 %. Dans ce contexte, Aedifica estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau adéquat et offre une marge suffisante pour absorber une éventuelle diminution de la juste valeur des immeubles de placement.

Le plan financier couvre une période d'au moins 3 ans et est basé sur un exercice budgétaire annuel détaillé. Le plan financier est mis à jour et présenté au conseil d'administration sur une base trimestrielle ou en cas de modifications importantes dans le portefeuille. Le plan tient compte de facteurs externes (notamment taux d'intérêt, inflation, taux de change) et de facteurs internes tels que des ajustements locatifs, le pipeline de projets d'investissement et de nouveaux investissements potentiels qui ne sont pas encore connus à ce jour. Aucune hypothèse n'est faite quant à la modification de la juste valeur du portefeuille immobilier. Le plan permet de calculer et de suivre l'évolution du taux d'endettement.

¹⁵ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Compte tenu des projets et rénovations en cours au 30 juin 2020 (voir section 1.2 du rapport immobilier ci-après), des nouveaux investissements potentiels pour un montant de 125 millions € (dont 62 millions € ont déjà été réalisés à la date de publication) et du paiement d'un dividende intérimaire de 3,00 € par action, le taux d'endettement augmentera d'environ 3,5 points de pourcentage durant les mois restants de l'exercice prolongé. Sur une période de plus de 3 ans, le seuil de 60 % n'est pas dépassé, encore moins celui de 65 %, compte tenu des engagements actuels de la Société et de la vision actuelle des conditions futures du marché.

Les **autres passifs** de 130 millions € (30 juin 2019 : 68 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2020 : 53 millions € ; 30 juin 2019 : 48 millions €) et les impôts différés (30 juin 2020: 69 millions €; 30 juin 2019: 12 millions €).

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 couverture¹⁶ et après le paiement du dividende 2018/2019 en octobre 2019¹⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 63,66 € au 30 juin 2020 (57,96 € par action au 30 juin 2019).

Actif net par action (en €)	30/06/2020	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	63,66	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-2,00	-2,05
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	61,66	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	27.061.273	24.601.158
Nombre d'actions	30/06/2020	30/06/2019
Nombre d'actions en circulation [°]	27.061.273	24.601.158
Nombre total d'actions	27.061.273	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°}	27.061.273	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	25.031.317	19.274.471
Nombre de droits au dividende ^{°°°}	27.061.273	19.365.386

[°] Après déduction des actions propres.

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

^{°°°} 2.460.115 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 28 avril 2020.

¹⁶ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -2,00 € par action au 30 juin 2020 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 54 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁷ 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 30 juin 2020. 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).¹⁸ Voir communiqué de presse du 8 juin 2020 relatif à l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution de la pandémie Covid-19 et 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, dont les caractéristiques fondamentales (vieillesse, consolidation du marché et financement public) restent intactes, et son déploiement en Europe permettent au Groupe de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. 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 attractifs. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Les lignes de crédit confirmées assurent le financement du portefeuille immobilier (y compris les projets de développement en cours) et la poursuite de la croissance du portefeuille. Les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture. Par ailleurs, Aedifica a prouvé à plusieurs reprises par le passé avoir un excellent accès aux marchés des capitaux pour soutenir sa croissance future.
- Le pipeline combiné d'Aedifica et de Hoivatilat s'élève à environ 590 millions €, assurant la croissance future du groupe.

Compte tenu des résultats au 30 juin 2020, des investissements déjà réalisés et de la prolongation de l'exercice en cours¹⁸ (qui a débuté le 1^{er} juillet 2019) jusqu'au 31 décembre 2020 inclus, 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 au 31 décembre 2020 sont estimés à 257 millions €. Cela mène à un EPRA Earnings* de 156 millions €. En raison du nombre d'actions plus élevé résultant des augmentations de capital d'avril et juillet 2020, l'EPRA Earnings* par action est estimé à 6,05 €. En raison de la pandémie de Covid-19, il convient d'être plus prudent que d'habitude quant aux perspectives.

Suite à la prolongation de l'exercice en cours, le dividende (final) de l'exercice prolongé sera payé en mai 2021 après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil d'administration d'Aedifica a décidé, dans l'attente du dividende final, de distribuer un dividende intérimaire aux actionnaires pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 inclus, avec mise en paiement à partir du 7 octobre 2020. Le dividende intérimaire brut s'élève à 3,00 € par action (une hausse de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019). Un dividende brut de 1,60 € par action est proposé pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 inclus.

¹⁸ Voir communiqué de presse du 8 juin 2020 relatif à l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020.



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 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 des douze premiers mois 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. Nomination de nouveaux administrateurs

L'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 a approuvé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023), la nomination de cinq nouveaux administrateurs :

- Monsieur Pertti Huuskonen, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif ;
- Monsieur Sven Bogaerts, en qualité d'administrateur exécutif ;
- Madame Ingrid Daerden, en qualité d'administrateur exécutif ;
- Madame Laurence Gacoin, en qualité d'administrateur exécutif ; et
- Monsieur Charles-Antoine van Aelst, en qualité d'administrateur exécutif.

10.2. Renouvellement de mandats

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.

L'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 a également renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023), le mandat de :

- Madame Marleen Willekens, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif ; et
- Monsieur Luc Plasman, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

10.3. Modification de l'exercice financier

L'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 a approuvé la proposition de prolonger l'exercice en cours (qui a débuté le 1^{er} juillet 2019) jusqu'au 31 décembre 2020 et de commencer chaque exercice suivant le 1^{er} janvier et de le terminer le 31 décembre.

L'assemblée générale ordinaire annuelle se tiendra désormais le deuxième mardi du mois de mai. Pour l'exercice en cours, l'assemblée générale ordinaire se tiendra donc le mardi 11 mai 2021.

10.4. Modification du modèle de gestion

Suite à l'implémentation du nouveau Code belge des sociétés et associations dans ses statuts (par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020), Aedifica a supprimé le comité de direction (en tant qu'organe de gestion au sens de l'article 524bis de l'ancien Code belge des sociétés) et opté pour une structure de gestion « one-tier ».

Dans ce modèle de gestion, la Société n'a qu'un seul organe de gestion, le conseil d'administration, qui dirige la Société. Toutefois, afin de garantir la gestion opérationnelle de la Société, le conseil d'administration a mis en place un comité exécutif auquel certaines compétences spécifiques ont été déléguées (y compris la gestion journalière de la Société). Le comité exécutif est composé des administrateurs exécutifs de la Société (les anciens membres du comité de direction) et se compose actuellement de cinq membres : Stefaan Gielens (CEO), Ingrid Daerden (CFO), Laurence Gacoin (COO), Sven Bogaerts (CLO/CMA&O) et Charles-Antoine van Aelst (CIO).

10.5. Changement au sein du management

Le 27 août 2020, Aedifica a annoncé dans un communiqué de presse que Madame Laurence Gacoin mettra fin à ses mandats de COO et d'administrateur d'Aedifica le 31 octobre 2020. Madame Gacoin a commencé sa carrière chez Aedifica en janvier 2015 en tant que Chief Operating Officer et quittera le Groupe pour une nouvelle opportunité professionnelle dans un autre secteur. Le conseil d'administration tient à remercier Madame Gacoin pour sa contribution à la trajectoire de croissance internationale que le groupe Aedifica a réalisée ces dernières années.

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

Aedifica communiquera en temps utile de nouvelles informations sur la composition du comité de direction.

Fait à Bruxelles le 31 août 2020.
Le conseil d'administration.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

II. EPRA¹⁹

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 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans l'index « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe ».

Au 30 juin 2020, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 1,2 % 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 intermédiaire.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Earnings* (en €/action)	4,00	3,74
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	19%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	19%	18%

	30/06/2020	30/06/2019
EPRA NAV* (en €/action)	66,16	58,44
EPRA NNAV* (en €/action)	61,40	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,4%	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 30 juin 2020 (voir la note en bas de page 17, 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 par rapport aux exercices financiers précédents. 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 30 juin 2020 seraient de 5,7 % et 5,8%.

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.

¹⁹ 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 30 juin 2020 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 réglementé de Euronext Brussels depuis octobre 2006. Depuis novembre 2019, l'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire.

Au 30 juin 2020, Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 1,9 %. 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 66,80 € et 136,40 € au cours des douze premiers mois de l'exercice 2019/2020 et a clôturé à 97,30 € le 30 juin 2020, soit une hausse d'environ 16 % par rapport au 30 juin 2019 (83,90 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2020, l'action Aedifica présente :

- une prime de 52,9 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 57,8 % 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 30 juin 2020, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 167,5 %, tandis que l'indice BEL 20 a baissé de 20,5 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 28 % sur la même période.

Au cours des douze premiers mois de l'exercice, la liquidité de l'action Aedifica a également augmenté. Le volume quotidien moyen était d'environ 5.277.000 €, soit environ 51.500 actions, ce qui porte le taux de rotation (la vélocité) à 52,3 %. 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Action Aedifica	30/06/2020	30/06/2019
Cours de Bourse de clôture (en €)	97,30	83,90
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	63,66	57,96
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	52,9%	44,8%
Actif net par action (en €)	61,66	55,90
Prime (+) / Décote (-)	57,8%	50,1%
Capitalisation boursière	2.633.061.863	2.064.037.156
Free float ¹	100,00%	100,00%
Nombre total d'actions cotées	27.061.273	24.601.158
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	27.061.273	24.601.158
Volume journalier moyen	51.512	24.982
Vélocité ²	52,3%	32,5%
Dividende brut par action (en €) ³	3,00	2,80
Rendement brut en dividende ⁴	3,1%	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.

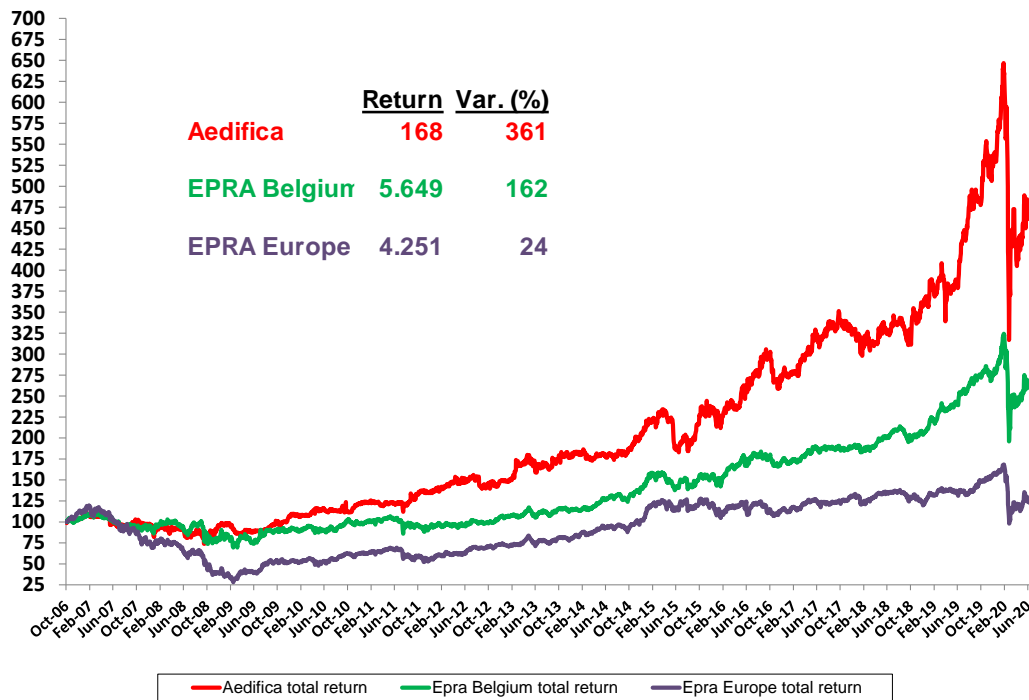


Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 30 juin 2020.

Total return²⁰ d'Aedifica et comparaison entre indices



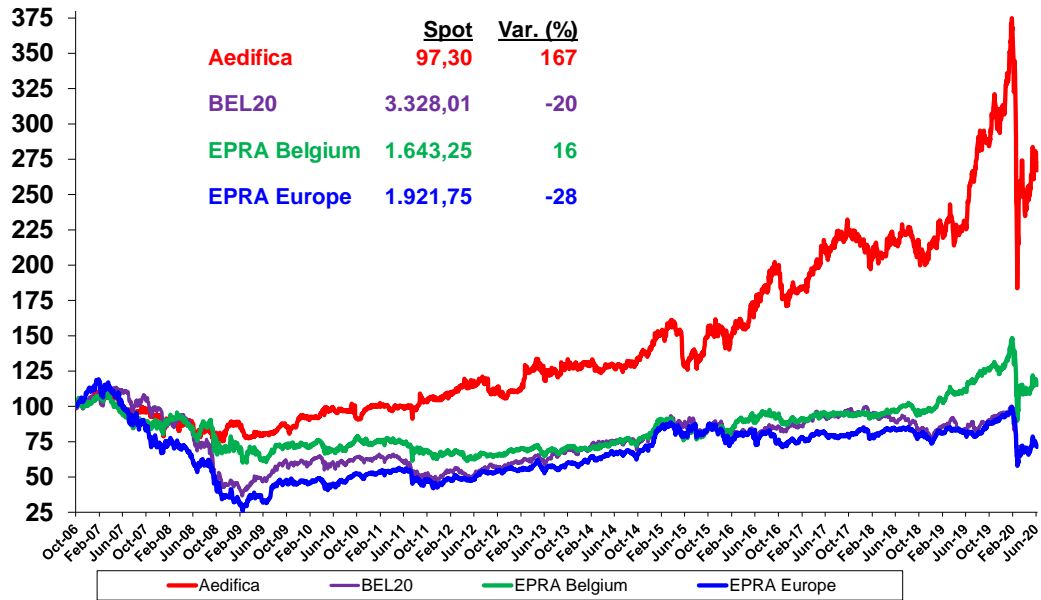
Evolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices

²⁰ 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 €. ²¹ 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 %.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET





Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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 30 juin 2020, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)²¹.

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

Au 30 juin 2020, le nombre total d'actions Aedifica est de 27.061.273. Depuis le 9 juillet 2020, le nombre total d'actions s'élève à 27.496.869.

4. Calendrier financier²²

Calendrier financier	
Paiement du dividende intérimaire relatif à l'exercice 2019/2020 ²³	A partir du 7/10/2020
Déclaration intermédiaire au 30.09.2020	13/11/2020
Communiqué annuel 31.12.2020	24/02/2021
Rapport financier annuel 2019/2020	Mars 2021
Assemblée générale ordinaire 2021	11/05/2021
Déclaration intermédiaire 31.03.2021	12/05/2021
Paiement du dividende final relatif à l'exercice 2019/2020	A partir du 18/05/2021
Résultats semestriels 30.06.2021	11/08/2021

²¹ 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 %.

²² Ces dates sont sous réserve de modification.

²³ Le dividende intérimaire sera distribué sur les coupons n° 23 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 27 avril 2020 inclus ; détaché le 23 avril) et n° 24 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 28 avril 2020 au 30 juin 2020 inclus ; le coupon n° 24 sera détaché le 5 octobre 2020).²⁴ 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 immeubles acquis depuis le 1^{er} juillet 2019 sont disponibles dans les communiqués de presse publiés à l'occasion de ces acquisitions.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation²⁴

	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Immeubles de placement en exploitation		1.435.880	31.640	182.385.441	186.056.349
Belgique		455.569	7.838	56.665.571	57.858.889
Armonea		123.762	2.054	15.827.571	-
De Notelaar		8.651	94	1.024.801	-
De Stichel		8.429	153	916.203	-
Eyckenborch		8.771	141	1.167.660	-
Gaerveld		6.994	115	839.530	-
Hestia		12.682	222	1.446.061	-
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	582.743	-
Koning Albert I		7.775	110	977.078	-
Larenschhof		6.988	117	1.065.249	-
Les Charmes en Famenne		3.165	96	316.858	-
Marie-Louise		1.959	30	391.706	-
Overbeke		6.917	113	840.716	-
Plantijn		7.310	110	1.025.911	-
Pont d'Amour		8.984	150	1.044.486	-
Residentie Gaerveld		1.504	20	177.780	-
Rietdijk		2.155	60	373.077	-
Salve		6.730	117	1.134.357	-
Senior Flandria		7.501	108	651.406	-
La Pairelle		6.016	118	808.468	-
Ter Venne		6.634	102	1.043.480	-
Bremdael VZW		3.500	66	350.000	-
Bremdael		3.500	66	350.000	-
Buitenhof VZW		4.386	80	579.657	-
Buitenhof		4.386	80	579.657	-
Dorian groep		4.827	104	569.604	-
De Duinpieper		4.827	104	569.604	-
Hof van Schoten BVBA		8.313	101	844.027	-
Hof van Schoten		8.313	101	844.027	-
Le Carrosse		1.290	36	98.884	-
La Boule de Cristal		1.290	36	98.884	-
Orpea		47.985	1.159	7.127.002	-
Bel-Air		5.350	161	761.172	-
Château Chenois		6.354	115	929.787	-
Jardins de Provence		2.280	72	418.645	-
New Philip		3.914	111	509.985	-
Résidence Augustin		4.832	94	566.349	-
Résidence du Golf		6.424	194	815.930	-
Résidence Grange des Champs		3.396	75	450.390	-
Résidence Parc Palace		6.719	162	1.318.536	-
Résidence Service		8.716	175	1.356.208	-
Pierre Invest NV		2.272	65	466.596	-
Bois de la Pierre		2.272	65	466.596	-
Résidence de La Houssière		4.484	94	613.258	-
Résidence La Houssière		4.484	94	613.258	-
Senior Living Group		156.981	2.690	19.086.488	-
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	871.926	-
Beerzelhof		5.025	61	347.537	-
Coham		6.956	120	913.027	-
De Edelweis		6.914	122	814.981	-
De Witte Bergen		8.262	119	1.054.799	-
Ennea		1.848	34	211.792	-
Ezeldijk		7.101	105	745.114	-
Helianthus		4.799	67	497.973	-
Heydeveld		6.167	110	676.181	-
Kasteelhof		3.500	81	368.093	-
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	707.656	-
Oosterzonne		4.948	82	751.573	-
Op Haanven		6.587	111	712.190	-

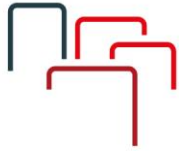
²⁴ Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble. Les adresses des immeubles sont disponibles dans le rapport financier annuel 2018/2019. Les adresses des immeubles acquis depuis le 1^{er} juillet 2019 sont disponibles dans les communiqués de presse publiés à l'occasion de ces acquisitions.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

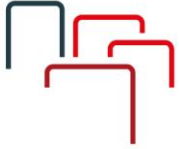
	Filiale ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Résidence Aux Deux Parcs		1.618	53	333.887	-
Residentie Boneput		2.993	78	477.350	-
Résidence du Plateau		8.069	143	1.349.690	-
Résidence Exclusiv		4.253	104	749.938	-
Résidence l'Air du Temps		7.197	137	927.334	-
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	449.637	-
Residentie Sporenpark		9.261	127	1.125.660	-
Seniorenhof		3.116	52	328.113	-
De Maretak		5.684	122	562.207	-
Melopee		2.967	70	519.018	-
Sorgvliet		4.517	83	561.279	-
't Hoge		4.632	81	709.293	-
Uilenspiegel		6.863	97	757.880	-
Villa Vinckenbosch		9.153	114	997.029	-
Wielant		4.834	104	565.330	-
Time for Quality		5.824	58	447.392	-
Klein Veldeken		5.824	58	447.392	-
Vulpia		91.625	1.327	10.623.119	-
Blaret		6.274	90	710.209	-
Demerhof		9.578	107	1.123.521	-
Halmolen		9.200	140	1.082.609	-
La Ferme Blanche		4.240	90	574.693	-
Leopoldspark		10.888	153	1.285.414	-
Residentie Den Boomgaard		10.657	120	993.625	-
Residentie Kartuizerhof		4.076	100	800.839	-
Residentie Poortvelden		8.413	129	1.032.521	-
Résidence de la Paix		3.793	107	737.197	-
't Spelthof		10.845	128	991.565	-
Twee poorten		5.307	60	477.929	-
Villa Temporis		8.354	103	812.998	-
Autre		320	4	31.975	-
Villa Bois de la Pierre		320	4	31.975	-
Allemagne		317.053	5.828	33.494.263	33.808.768
Advita Pflegedienst		6.422	91	470.811	-
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	470.811	-
Alloheim		18.695	378	2.326.356	-
AGO Dresden		5.098	116	583.234	-
AGO Herkenrath		4.000	80	586.606	-
AGO Kreischa		3.670	84	416.516	-
Bonn		5.927	98	740.000	-
Argentum		20.396	420	2.277.261	-
Haus Alba		2.560	64	225.000	-
Haus Arche		531	13	75.000	-
Haus Concolor		5.715	74	510.000	-
Haus Nobilis		3.186	70	525.000	-
Seniorenheim am Dom		4.310	126	654.261	-
Seniorenheim J.J. Kaendler		4.094	73	288.000	-
Auriscare		4.320	94	355.449	-
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim		4.320	94	355.449	-
Azurit Rohr		29.862	465	2.366.742	-
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1		4.970	75	312.051	-
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2		1.204	39	162.267	-
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	583.416	-
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	426.000	-
Seniorenzentrum Weimar		7.609	144	883.008	-
Casa Reha		7.618	151	901.228	-
Haus Steinbachhof		7.618	151	901.228	-
Convivo		11.845	202	1.368.309	-
Haus am Jungfernstieg		2.457	60	363.309	-
Park Residenz		6.113	79	640.000	-
Seniorenhaus Wiederitzsch		3.275	63	365.000	-
Cosiq GmbH		17.060	264	1.677.987	-
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	222.218	-
Seniorenresidenz an den Kienfichten		4.332	88	445.480	-
Wohnstift am Weinberg		11.526	144	1.010.288	-
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.		4.088	83	522.000	-
DRK Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	522.000	-
Die Johanniter		3.950	74	509.312	-
Johanniter-Haus Lüdenscheid	(m)	3.950	74	509.312	-
EMVIA		35.353	731	4.139.876	-
Residenz Zehlendorf	(i)	4.540	180	900.000	-
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde		4.208	82	368.000	-
Seniorenquartier Kaltenkirchen	(n)	6.650	123	916.800	-
Seniorenquartier Lübbecke	(n)	4.240	80	576.276	-
Seniorenquartier Schwerin	(n)	5.000	87	646.800	-
Seniorenwohnpark Hartha		10.715	179	732.000	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Filiaire ⁽¹⁾	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽²⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽²⁾
Orpea		20.507	444	3.173.267	-
Bonifatius Seniorenzentrum	(e)	3.967	80	617.833	-
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(f)	5.874	130	807.926	-
Seniorenresidenz Kierspe	(f)	3.721	79	565.907	-
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(d)	3.497	80	609.193	-
Seniorenresidenz Mathilde	(d)	3.448	75	572.408	-
Residenz Management		24.564	442	3.397.602	-
Bremerhaven I	(l)	6.077	85	939.841	-
Bremerhaven II	(l)	2.129	42	306.396	-
Cuxhaven	(l)	810	9	106.918	-
Die Rose im Kalletal	(d)	4.027	96	684.868	-
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	(e)	3.380	80	585.587	-
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	(e)	2.391	50	365.992	-
Sonnenhaus Ramsloh	(m)	5.750	80	408.000	-
SARA		7.900	126	640.000	-
SARA Seniorenresidenz		7.900	126	640.000	-
Schloss Bensberg Management GmbH		8.215	87	1.009.336	-
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	1.009.336	-
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH		5.506	79	468.693	-
Laurentiusplatz		5.506	79	468.693	-
Vitanas		86.611	1.614	7.487.795	-
Am Bäkepark	(j)	3.828	90	456.000	-
Am Kloster	(g)	5.895	136	752.007	-
Am Marktplatz		4.880	79	148.545	-
Am Parnassturm		7.042	84	296.333	-
Am Schäfersee	(k)	12.658	187	650.879	-
Am Stadtpark	(k)	7.297	135	501.192	-
Am Tierpark	(j)	13.549	217	1.093.050	-
Frohnau	(g)	4.101	107	590.817	-
Patricia	(h)	7.556	174	1.050.324	-
Rosengarten	(j)	7.695	165	550.000	-
Rosenpark	(h)	4.934	79	470.018	-
St. Anna	(h)	7.176	161	928.628	-
Volkssolidarität		4.141	83	402.240	-
Goldene Au		4.141	83	402.240	-
Pays-Bas		261.957	2.170	23.683.147	27.359.731
Compartijn		15.606	173	2.786.760	-
Huize de Compagnie	(a)	3.471	42	608.368	-
Huize Eresloo	(a)	2.350	28	439.730	-
Huize Groot Waardijn	(a)	1.918	26	433.358	-
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	547.627	-
Huize Roosdael	(a)	2.950	26	444.000	-
Huize Ter Beegden	(a)	1.983	19	313.677	-
Domus Magnus		8.072	99	2.148.306	-
Benvenuta	(a)	924	10	226.375	-
Holland	(a)	2.897	34	873.161	-
Molenenk	(a)	2.811	40	727.390	-
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	321.380	-
Martha Flora		12.788	140	2.428.292	-
Martha Flora Bosch en Duin	(a)	2.241	27	466.087	-
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	573.212	-
Martha Flora Hilversum	(a)	4.055	31	582.671	-
Martha Flora Hoorn	(a)	780	12	83.907	-
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	171.825	-
Martha Flora Rotterdam	(a)	2.441	29	550.590	-
NNCZ		38.440	340	2.785.000	-
De Kaap	(a)	6.254	61	569.700	-
De Vecht	(a)	8.367	79	670.625	-
Krakeel	(a)	5.861	57	492.425	-
Wolfsbos	(a)	11.997	93	789.025	-
WZC Beatrix	(a)	5.961	50	263.225	-
Omega		1.587	26	215.502	-
Meldestraat	(a)	1.587	26	215.502	-
Ontzorgd Wonen Groep		14.294	96	833.967	-
Residentie Sibelius	(a)	14.294	96	833.967	-
Senior Living		41.699	396	4.344.464	-
De Statenhof	(a)	6.468	58	558.400	-
Kening State	(a)	10.750	70	646.667	-
HGH Harderwijk	(a)	4.202	45	584.402	-
HGH Kampen	(a)	3.610	37	524.262	-
HGH Leersum	(a)	2.280	26	426.731	-
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	330.393	-
Sorghuys Tilburg	(a)	1.289	22	276.000	-
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	207.748	-
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	789.862	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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		8.170	117	1.601.343	-
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	541.261	-
Spes Nostra	(a)	1.655	21	261.310	-
Villa Berkum	(a)	1.770	24	325.440	-
Villa Nova	(a)	2.454	30	473.332	-
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		6.014	75	425.568	-
De Merenhoef	(a)	6.014	75	425.568	-
Stichting Nusantara		4.905	70	625.000	-
Rumah Saya	(b)	4.905	70	625.000	-
Stichting Oosterlengte		4.380	32	413.569	-
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	413.569	-
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen		90.981	446	3.986.705	-
Genderstate	(a)	8.813	44	521.138	-
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	2.110.609	-
Petruspark	(a)	24.987	139	1.354.959	-
Stichting Zorggroep Noorderboog		13.555	140	834.110	-
Oeverlanden	(a)	13.555	140	834.110	-
Wonen bij September		1.466	20	254.561	-
September Nijverdal	(a)	1.466	20	254.561	-
Royaume-Uni		266.470	6.250	41.399.844	39.789.184
Barchester		1.554	49	339.760	-
Highfields (Notts)	(q)	1.554	49	339.760	-
Bondcare Group		54.347	1.245	6.881.385	-
Alexander Court	(q)	3.347	82	485.531	-
Ashurst Park	(q)	2.145	47	515.120	-
Ashwood	(q)	2.722	70	306.880	-
Beech Court	(q)	2.135	51	287.951	-
Beechcare	(q)	2.739	65	767.200	-
Brook House	(q)	3.155	74	324.416	-
Chatsworth Grange	(q)	2.558	66	282.297	-
Clarendon	(q)	2.132	51	184.209	-
Coniston Lodge	(q)	3.733	92	403.328	-
Derwent Lodge	(q)	2.612	62	271.808	-
Green Acres	(q)	2.352	62	274.000	-
Meadowbrook	(q)	3.334	69	302.496	-
Moorland Gardens	(q)	3.472	79	438.400	-
Springfield	(q)	3.153	80	212.889	-
The Fountains	(q)	2.510	62	270.465	-
The Grange	(s)	7.693	160	776.898	-
The Hawthorns	(s)	4.558	73	777.497	-
Burlington		51.192	1.278	7.880.127	-
Bessingby Hall	(q)	2.471	65	400.794	-
Cherry Trees ⁽³⁾	(q)	3.178	81	264.340	-
Crystal Court	(q)	2.879	60	602.800	-
Figham House	(q)	2.131	63	561.969	-
Foresters Lodge	(q)	2.241	69	397.588	-
Grosvenor Park	(q)	2.312	61	328.800	-
Highfield Care Centre	(q)	3.260	88	438.400	-
Maple Court	(r)	3.045	64	531.560	-
Maple Lodge	(q)	1.673	55	249.438	-
Priestley	(q)	1.520	40	274.000	-
Randolph House ⁽³⁾	(q)	2.433	60	234.969	-
Riverside View	(q)	2.362	59	328.800	-
Southlands	(q)	1.812	48	297.597	-
The Elms ⁽³⁾	(q)	1.280	37	316.081	-
The Elms & Oakwood	(q)	5.361	80	455.036	-
The Grange	(q)	2.919	73	346.829	-
The Hawthornes	(q)	1.512	40	295.920	-
The Lawns	(q)	2.459	62	250.724	-
The Limes	(q)	3.414	97	761.961	-
The Sycamores	(q)	1.627	40	328.800	-
York House	(q)	1.302	36	213.720	-
Care UK		32.368	740	4.057.710	-
Armstrong House	(q)	2.799	71	338.529	-
Cheviot Court	(a)	2.978	73	575.035	-
Church View	(q)	1.653	42	144.918	-
Collingwood Court	(q)	2.525	63	521.706	-
Elwick Grange	(a)	2.493	60	321.139	-
Grangewood Care Centre	(q)	2.317	50	336.210	-
Hadrian House	(q)	2.487	55	319.979	-
Hadrian Park	(a)	2.892	73	262.012	-
Ponteland Manor	(q)	2.160	52	185.495	-
Stanley Park	(q)	3.240	71	449.826	-
The Terrace	(a)	2.190	40	255.056	-
Ventress Hall	(q)	4.635	90	347.804	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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⁾
Caring Homes		8.898	221	1.609.346	-
Brooklyn House	(q)	1.616	38	371.384	-
Guysfield	(q)	2.052	51	435.544	-
Hillside House and Mellish House	(q)	3.629	92	516.539	-
Sanford House	(q)	1.601	40	285.877	-
Conniston Care		4.702	102	549.341	-
Athorpe Lodge & The Glades	(q)	4.702	102	549.341	-
Four Seasons		2.226	53	197.280	-
The Lodge	(q)	2.226	53	197.280	-
Halcyon Care Homes		6.645	132	1.545.360	-
Hazel End	(q)	3.210	66	789.120	-
Marham House	(q)	3.435	66	756.240	-
Harbour Healthcare		17.287	440	1.898.825	-
Bentley Rosedale Manor	(q)	2.896	78	417.482	-
Cromwell Court	(q)	2.896	67	293.728	-
Devonshire House & Lodge	(q)	3.167	77	262.102	-
Elburton Heights	(q)	3.076	69	272.271	-
Hilltop Manor	(q)	2.809	80	350.720	-
Tree Tops Court	(q)	2.442	69	302.523	-
Lifeways		3.880	67	2.130.968	-
Heath Farm	(q)	2.832	47	1.345.489	-
Sharmers Fields House	(q)	1.048	20	785.479	-
Majesticare		4.669	126	1.195.560	-
Lashbrook House	(q)	1.741	46	499.899	-
Oak Lodge	(q)	1.699	45	367.479	-
The Mount	(q)	1.229	35	328.183	-
Maria Mallaband		50.213	1.142	8.881.975	-
Ashmead	(q)	4.557	110	925.065	-
Belvoir Vale	(q)	2.158	56	767.200	-
Blenheim	(q)	2.288	64	308.128	-
Coplands	(q)	3.445	79	647.814	-
Deepdene	(s)	3.009	66	891.047	-
Eltandia Hall	(q)	3.531	83	476.179	-
Glennie House	(q)	2.279	52	134.478	-
Heritage	(q)	2.972	72	785.882	-
Kings Court (MM)	(q)	2.329	60	279.719	-
Knights Court	(q)	3.100	80	381.871	-
Minster Grange	(s)	4.815	83	1.001.360	-
Ottery	(s)	3.513	62	750.760	-
Princess Lodge	(s)	4.087	85	438.400	-
River View	(q)	5.798	137	859.914	-
The Windmill	(q)	2.332	53	234.158	-
Priory Group		3.755	77	602.883	-
Bentley Court	(q)	3.755	77	602.883	-
Renaissance		22.414	512	3.256.010	-
Beech Manor	(q)	2.507	46	227.235	-
Jesmond	(q)	2.922	65	482.684	-
Kingsmills	(q)	2.478	60	608.280	-
Letham Park	(q)	2.954	70	397.069	-
Meadowlark	(q)	2.005	57	180.883	-
Persley Castle	(q)	1.550	40	241.490	-
The Cowdray Club	(q)	2.581	35	381.424	-
Torrey	(q)	3.028	81	364.414	-
Whitecraigs	(q)	2.389	58	372.530	-
Select Healthcare		2.320	66	373.314	-
Plas Rhosnesni	(q)	2.320	66	373.314	-
Finlande		133.844	9.543	26.885.347	26.982.507
Attendo		31.277	782	6.297.791	-
Koy Espoon Vuoripirtintie (Hoivakoti 2.kerrosessa)	(t)	1.480	35	296.573	-
Koy Heinolan Lähteentie	(t)	1.665	41	319.310	-
Koy Kajaanin Erätie	(t)	1.920	52	340.093	-
Koy Keravan Männiköntie	(t)	862	27	239.553	-
Koy Kokkolan Ankkurikuja	(t)	1.241	31	218.800	-
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	(t)	1.788	48	377.729	-
Koy Kuopion Portti A2	(t)	2.706	65	567.442	-
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	(t)	1.199	30	246.426	-
Koy Lohjan Ansatie	(t)	1.593	40	328.087	-
Koy Mikkelin Ylännentie 8	(t)	982	22	179.658	-
Koy Nokian Näsiäkatu	(t)	1.665	41	329.100	-
Koy Nurmijärven Ratakuja	(t)	856	20	178.745	-
Koy Orimattilan Suppulanpolku	(t)	1.498	40	333.352	-
Koy Oulun Sarvisuontie	(t)	1.190	27	213.015	-
Koy Oulun Ukkoherantie B	(t)	878	20	190.942	-
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	(t)	792	20	144.000	-
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku 1	(t)	963	24	184.201	-
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku 2	(t)	460	16	62.643	-
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	(t)	973	29	252.486	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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⁾
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	(t)	977	21	175.298	-
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	(t)	655	15	137.751	-
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	(t)	1.209	30	245.745	-
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	(t)	1.195	25	208.530	-
Koy Vihdin Hiidenrannantie	(t)	1.037	23	211.668	-
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	(t)	1.498	40	316.643	-
CTM		1.457	27	267.604	-
Koy Janakkalan Kekanahontie	(t)	1.457	27	267.604	-
Esperi		3.112	79	749.348	-
Koy Iisalmen Kangaslammin tie	(t)	802	20	171.137	-
Koy Kajaanin Menninkäisentie	(t)	1.178	30	279.794	-
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	(t)	1.133	29	298.417	-
Folkhälsan		783	84	146.238	-
Koy Turun Teollisuuskatu	(t)	783	84	146.238	-
Ikifit		506	14	106.121	-
Koy Kangasalan Hilmanhovi	(t)	506	14	106.121	-
K-P Hoitopalvelu		911	25	216.351	-
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	(t)	911	25	216.351	-
Kunta		9.781	483	2.059.895	-
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	(t)	1.667	41	275.147	-
Koy Mikkelin Sahalantie	(t)	1.730	150	424.800	-
Koy Raahen Vihastekarinkatu (kaupunki)	(t)	303	45	50.786	-
Koy Siilinjärven Nilsiantie	(t)	1.086	100	196.560	-
Koy Siilinjärven Risulantie	(t)	2.286	30	535.001	-
Koy Siilinjärven Sinisipi	(t)	568	72	97.619	-
Koy Ylivieskan Mikontie 1	(t)	847	15	205.473	-
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	(t)	1.294	30	274.509	-
KVPS		1.616	30	289.515	-
Koy Jyväskylän Palstatie	(t)	825	15	141.363	-
Koy Lahden keva makarantie	(t)	791	15	148.152	-
Mehiläinen		12.682	347	2.534.471	-
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	(t)	771	15	131.400	-
Koy Espoon Hirvisuontie	(t)	823	20	162.641	-
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	(t)	1.925	40	337.349	-
Koy Hollolan Sarkatie	(t)	1.663	42	356.441	-
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	(t)	1.678	42	348.815	-
Koy Mäntsälän Liedontie	(t)	645	66	147.300	-
Koy Oulun Kehätie	(t)	1.178	30	262.928	-
Koy Porin Ojantie	(t)	1.629	40	333.622	-
Koy Riihimäen Jyrätie	(t)	741	16	144.000	-
Koy Sipoon Aarretie	(t)	964	21	177.681	-
Koy Vihdin Pengerkuja	(t)	665	15	132.294	-
Murunen		430	55	93.990	-
Koy Ylivieskan Alpuumintie	(t)	430	55	93.990	-
Musiikkikoulu Rauhala		1.609	195	329.013	-
Koy Laukaan Hytösenkuja	(t)	730	87	164.199	-
Koy Laukaan Saratie	(t)	879	108	164.814	-
Norlandia		10.678	1.280	2.121.882	-
Koy Espoon Oppilaantie	(t)	1.045	120	191.592	-
Koy Haminan Lepikönranta	(t)	575	80	129.792	-
Koy Jyväskylän Haperontie	(t)	700	84	130.886	-
Koy Kouvolan Pappilantie	(t)	567	65	110.837	-
Koy Kuopion Rantaraitti	(t)	822	96	157.181	-
Koy Lahden Piisaminkatu	(t)	697	84	140.487	-
Koy Mynämäen Opintie	(t)	697	84	140.112	-
Koy Ruskon Päälistönmäentie	(t)	697	84	145.529	-
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2.phase)	(t)	505	60	100.200	-
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	(t)	706	84	124.081	-
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	(t)	921	120	183.600	-
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	(t)	668	75	141.221	-
Koy Sipoon Satotalmantie	(t)	497	60	100.868	-
Koy Turun Lukkosepänkatu	(t)	882	100	183.440	-
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	(t)	702	84	142.056	-
Onni ja Ilona		635	75	138.803	-
Koy Kajaanin Valonkatu	(t)	635	75	138.803	-
Paltan Palveluasunnot		1.507	78	270.636	-
Koy Turun Paltankatu (hoivakoti)	(t)	951	24	186.396	-
Koy Turun Paltankatu (päiväkoti)	(t)	556	54	84.240	-
Pikkutassu		646	72	132.900	-
Koy Kajaanin Hoikankatu	(t)	646	72	132.900	-
Pilke		14.904	1.775	2.999.204	-
As Oy Lahden Vuorenkilpi	(t)	703	90	158.592	-
Koy Joutsenon Päiväkoti	(t)	658	76	118.980	-
Koy Kaarinan Nurmiintyöntie	(t)	825	96	164.735	-
Koy Kouvolan Kaartokuja	(t)	566	68	127.754	-
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	(t)	561	72	124.808	-
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	(t)	648	72	124.511	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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⁾
Koy Nokian Vikkulankatu	(t)	993	126	167.442	-
Koy Oulun Soittajanlenkki	(t)	1.091	120	213.145	-
Koy Oulun Soittajanlenkki, expansion	(t)	654	75	131.400	-
Koy Pirkkalan Perensaarentie	(t)	1.313	168	273.528	-
Koy Porin Koekatu	(t)	915	96	173.649	-
Koy Porin Palokärjentie	(t)	986	108	171.732	-
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	(t)	530	75	78.477	-
Koy Rovaniemen Ritarinne	(t)	1.186	132	270.548	-
Koy Sotkamon Kirkkotie	(t)	547	72	138.698	-
Koy Vantaan Mesikukantie	(t)	959	120	184.443	-
Koy Vantaan Mesikukantie (2. phase)	(t)	531	64	116.480	-
Koy Vantaan Tuovintie	(t)	584	73	136.544	-
Koy Varkauden Savontie	(t)	657	72	123.741	-
Priimi		841	100	148.934	-
Koy Kuopion Amerikanraitti	(t)	841	100	148.934	-
Rebekan Hoitokoti		1.222	30	245.520	-
Koy Iisalmen Vemmelkuja	(t)	1.222	30	245.520	-
Sentica		2.642	318	542.443	-
Koy Maskun Ruskontie	(t)	622	75	129.255	-
Koy Maskun Ruskontie, expansion	(t)	579	72	121.415	-
Koy Paimion Mäkiläntie	(t)	820	96	156.873	-
Koy Raision Tenavakatu	(t)	622	75	134.899	-
Siriuspäiväkodit		564	72	128.058	-
Koy Limingan Kauppakaari	(t)	564	72	128.058	-
Tähtipäiväkodit		1.307	144	261.928	-
Koy Jyväskylän Vävyjojanpolku	(t)	769	84	154.476	-
Koy Keuruun Tehtaan tie	(t)	538	60	107.452	-
Touhula		27.756	3.279	5.922.898	-
As Oy Kangasalan Freesia	(t)	252	35	66.100	-
As Oy Oulun Figuuri	(t)	330	41	60.501	-
Koy Espoon Fallåkerinrinne	(t)	891	75	196.887	-
Koy Espoon Meriviitantie	(t)	769	96	174.132	-
Koy Espoon Tikasmäentie	(t)	912	108	201.395	-
Koy Espoon Vuoripirtintie (Päiväkoti 1. kerroksessa)	(t)	472	54	102.912	-
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	(t)	565	72	130.174	-
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	(t)	644	72	127.360	-
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	(t)	721	75	135.840	-
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	(t)	916	102	170.694	-
Koy Kalajoen Hannilantie	(t)	663	75	121.674	-
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	(t)	561	72	133.340	-
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	(t)	565	72	134.667	-
Koy Kotkan Loitsutie	(t)	620	78	116.168	-
Koy Kuopion Sipulikatu	(t)	564	72	125.251	-
Koy Lahden Jahtikatu	(t)	894	72	230.371	-
Koy Laihan Jarrumiehentie	(t)	630	75	131.560	-
Koy Mikkelin Ylännentie 10	(t)	625	72	133.313	-
Koy Nurmijärven Laidunalue	(t)	477	57	94.208	-
Koy Oulun Paulareitti (1. building)	(t)	564	72	120.962	-
Koy Oulun Paulareitti (2. building)	(t)	564	72	119.068	-
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	(t)	567	74	118.069	-
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	(t)	567	72	115.090	-
Koy Pirkkalan Lehtimäentie (1. phase expansion)	(t)	452	53	104.110	-
Koy Pirkkalan Lehtimäentie (1. phase)	(t)	734	90	158.878	-
Koy Porvoon Peippolankuja	(t)	564	70	131.216	-
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	(t)	670	84	149.034	-
Koy Raahen Palokunnanhoivi	(t)	410	60	77.734	-
Koy Raahen Vihastekarinkatu (Touhula)	(t)	497	75	118.283	-
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	(t)	737	93	158.046	-
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu (2. phase)	(t)	468	50	93.216	-
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	(t)	635	72	120.834	-
Koy Turun Vähäheikkiläntie	(t)	911	97	201.240	-
Koy Turun Vähäheikkiläntie (expansion)	(t)	553	60	108.667	-
Koy Turun Vakiniituntie	(t)	567	60	138.615	-
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	(t)	661	78	121.022	-
Koy Vantaan Koetilankatu	(t)	890	108	207.304	-
Koy Vantaan Punakiventie	(t)	484	58	116.386	-
Koy Vantaan Vuohirinne	(t)	896	108	194.508	-
Koy Varkauden Kaura-ahontie	(t)	640	75	115.493	-
Koy Varkauden Kaura-ahontie (2. talo)	(t)	620	75	109.246	-
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	(t)	734	92	157.385	-
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	(t)	600	72	133.084	-
Koy Ylöjärven Työväentalontie	(t)	707	84	148.860	-
Tuike		677	75	135.560	-
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	(t)	677	75	135.560	-
Vacant		2.400	42	0	-
Koy Euran Kärjäjämentie	(t)	2.400	42	0	-
Vantaan Turvakoti		844	14	186.552	-
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	(t)	844	14	186.552	-



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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⁾
Vetrea		3.061	67	559.693	-
Koy Kangasalan Rekiäläntie	(t)	1.240	28	241.080	-
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	(t)	935	22	183.073	-
Koy Porvoon Haarapääskyntie	(t)	886	17	135.540	-
Suède		988	12	257.270	257.270
Alternatus		494	6	128.635	-
LSS-boende Heby	(u)	494	6	128.635	-
Team Olivia		494	6	128.635	-
LSS-boende Gråmunke	(u)	494	6	128.635	-
Projets en cours⁽⁴⁾		134.531	1.675	1.858.050	0
Belgique		8.027	100	153.965	0
Armonea		8.027	100	153.965	-
Rembertus		8.027	100	153.965	-
Allemagne		86.795	1.116	835.252	0
Argentum		5.292	91	120.000	-
Haus Wellengrund		5.292	91	120.000	-
Aspida		5.095	120	82.100	-
Pflegecampus Plauen		5.095	120	82.100	-
EMVIA		68.758	825	580.424	-
Seniorenquartier Beverstedt	(o)	5.475	80	29.214	-
Seniorenquartier Bremen	(p)	7.057	75	48.690	-
Seniorenquartier Espelkamp	(o)	9.458	113	71.411	-
Seniorenquartier Heiligenhafen	(o)	7.391	104	59.130	-
Seniorenquartier Langwedel	(p)	8.250	113	72.881	-
Seniorenquartier Sehnde	(p)	6.012	90	45.117	-
Seniorenquartier Weyhe	(p)	7.373	109	97.380	-
Seniorenquartier Wolfsburg	(o)	17.742	141	156.600	-
Residenz Management		7.650	80	52.728	-
Quartier am Rathausmarkt	(m)	7.650	80	52.728	-
Pays-Bas		39.709	459	868.833	0
Martha Flora		2.405	28	79.482	-
Martha Flora Dordrecht	(c)	2.405	28	79.482	-
Ontzorgd Wonen Groep		4.250	30	89.726	-
Residentie La Tour	(b)	4.250	30	89.726	-
Senior Living		3.448	47	105.439	-
Villa Casimir	(b)	1.273	20	33.564	-
Vinea Domini	(b)	2.175	27	71.875	-
Stepping Stones Home & Care		4.123	56	219.750	-
Natorium	(b)	1.923	26	105.000	-
Villa Nuova	(b)	2.200	30	114.750	-
Stichting Oosterlengte		7.360	120	110.250	-
LTS Winschoten	(a)	4.560	84	72.000	-
Verpleegcentrum Scheemda	(a)	2.800	36	38.250	-
Stichting Rendant		13.142	126	52.715	-
Nieuw Heerenhage	(a)	13.142	126	52.715	-
SVE		4.981	52	211.470	-
Hilversum SVE	(b)	4.981	52	211.470	-
Total immeubles de placement en exploitation et projets en cours		1.570.411	33.315	184.243.491	186.056.349

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 Nederland 3 BV; (d) Aedifica Luxembourg I SCS; (e) Aedifica Luxembourg II SCS; (f) Aedifica Luxembourg III SCS; (g) Aedifica Luxembourg IV SCS; (h) Aedifica Luxembourg V SCS; (i) Aedifica Luxembourg VI SCS; (j) Aedifica Luxembourg VII SCS; (k) Aedifica Luxembourg VIII SCS; (l) Aedifica Residenzen Nord GmbH; (m) Aedifica Residenzen West GmbH; (n) Aedifica Residenzen 1 GmbH; (o) Aedifica Residenzen 2 GmbH; (p) Aedifica Residenzen 3 GmbH; (q) Aedifica UK Ltd; (r) AED Maple Holdings Ltd; (s) Sapphire Ltd; (t) Hoivatilat Oyj; (u) Hoivatilat AB. 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'encore 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 de valeur locative estimée dans le tableau.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.2. Projets et rénovations en cours au 30 juin 2020

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 30/06/2020	Inv. futur
Projets en cours		477	144	332
Réception 2020		131	97	33
BE		7	4	3
Kasteelhof	Senior Living Group	3	1	2
Résidence Aux Deux Parcs	Senior Living Group	3	3	1
DE		21	15	7
Pflegecampus Plauen ²	Aspida	11	8	3
Residenz Zehlendorf (phase 2)	EMVIA	1	0	0
Seniorenquartier Beverstedt ³	EMVIA	10	7	3
NL		33	26	7
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	0
Residentie La Tour ²	Ontzorgd Wonen Groep	7	5	2
Verpleegcentrum Scheemda ²	Stichting Oosterlengte	4	2	2
Villa Casimir ²	Senior Living	2	2	0
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	3
LTS Winschoten (phase 1) ²	Stichting Oosterlengte	16	16	0
FI		58	46	12
Finlande – pipeline 'maisons de repos	Locataires multiples	18	16	2
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	7	6	1
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	25	19	6
Finlande – pipeline 'établissements de soins mixtes'	Locataires multiples	8	6	3
SE		12	7	4
Zweden – pipeline 'andere'	Locataires multiples	12	7	4
Réception 2021		285	46	239
BE		8	4	4
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	1	4
DE		142	24	118
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	1	6
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	4	11
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	0	15
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	3	9
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	6	10
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	7	21
NL		34	6	28
Natatorium	Senior Living	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	4	16
Villa Nuova ²	Senior Living	5	1	3
LTS Winschoten (phase 2) ²	Stichting Oosterlengte	1	1	0
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	0	5
UK		11	0	11
Burlington – projets	Burlington	4	0	3
MMCG – projets d'extension	Maria Mallaband Care Group	7	0	7
FI		90	11	78
Finlande – pipeline 'maisons de repos	Locataires multiples	27	2	26
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	45	6	39
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	12	1	11
Finlande – pipeline 'établissements de soins mixtes'	Locataires multiples	6	3	2



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/06/2020	Inv. futur
Réception 2022		43	1	42
BE		6	0	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	0	5
DE		25	1	24
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Rosengarten	Vitanas	8	0	8
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	0	10
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
NL		9	0	9
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
FI		4	0	4
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	4	0	4
Réception 2023		19	0	18
DE		10	0	9
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
NL		9	0	9
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	0	9
Projets/forward purchases sous conditions suspensives		104	0	104
Réception 2020		12	0	12
BE		12	0	12
Rembertus	Armonea	12	0	12
Réception 2021		2	0	2
BE		2	0	2
Uilenspiegel	Senior Living Group	2	0	2
Réception 2022		56	0	56
DE		56	0	56
Specht Gruppe (2022) ³	EMVIA	56	0	56
Réception 2023		34	0	34
DE		23	0	23
Specht Gruppe (2023) ³	EMVIA	23	0	23
UK		11	0	11
Guysfield	Caring Homes	11	0	11
Acquisitions sous conditions suspensives		7	0	7
Réception 2021		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Réserve foncière		2	2	0
BE		2	2	0
Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAL PIPELINE		590	146	444
Variation de juste valeur		-	10	-
Arrondi		-	-1	-
Montant au bilan			155	

¹ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2020 (1,096 £/€ et 10,4948 SEK/€).

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

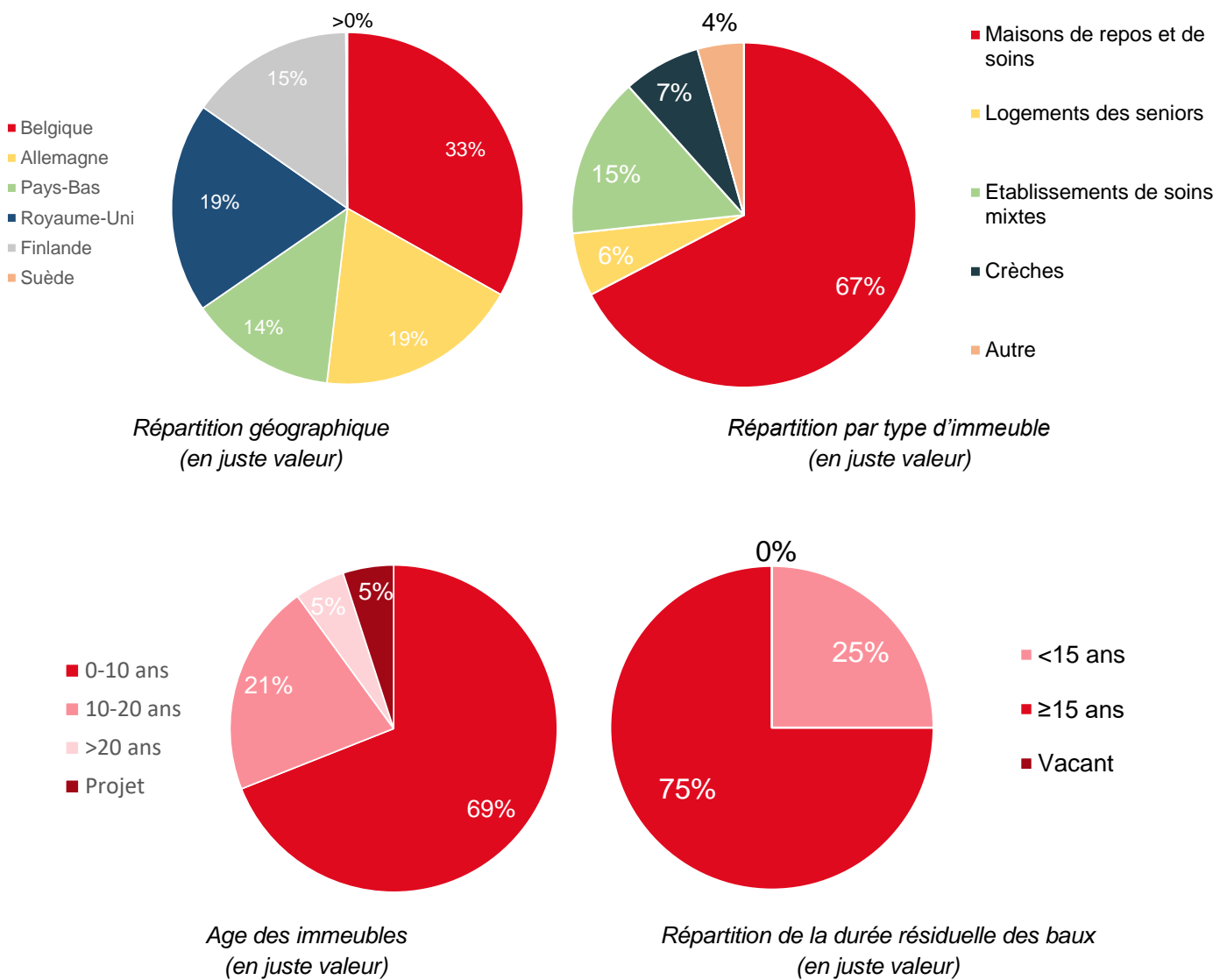
³ Partie de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.

Au budget d'investissement total, il faut encore ajouter 42 millions € en raison de l'acquisition d'un projet de développement aux Pays-Bas, de deux projets de développement en Finlande et du forward purchase de deux maisons de repos en Allemagne et au Royaume-Uni après le 30 juin 2020 (voir section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire). Sur le budget d'investissement total, 54 millions € ont déjà été réalisés après le 30 juin 2020 grâce à l'achèvement d'un projet de développement en Allemagne, de onze projets de développement en Finlande et d'un projet de développement en Suède (voir section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire).



2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2020

2.1. Chiffres clés



La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) est de 20 ans.

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



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
Belgique			78	31%	42%
	Senior Living Group ¹		28	10%	14%
		Ennea Rustoord ASBL	1	0%	0%
		FDL Group SCS	1	1%	1%
		Foyer De Lork ASBL	6	2%	3%
		Helianthus ASBL	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	0%	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	3%	4%
		Seniorie de Maretak SA	1	0%	0%
		Wielant -Futuro SCS	1	0%	0%
	Armonea ²		20	9%	12%
		Armonea SA	8	4%	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 Wimilingen ASBL	1	0%	0%
		Restel Flats SPRL	1	0%	1%
	Vulpia		12	6%	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	4%	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	0%	1%
	Autres		7	2%	3%
		Bremdael ASBL	1	0%	0%
		Buitenhof ASBL	1	0%	0%
		Hof van Schoten SPRL	1	0%	1%
		Le Château de Tintagel SPRL	1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre SA	1	0%	0%
		Résidence de la Houssière SA	1	0%	0%
		WZC Prinsenhof ASBL	0	0%	0%
		Autres	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%

¹ Groupe Korian.

² Groupe Colisée.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
Allemagne			71	19%	17%
	Vitanas		12	4%	3%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	12	4%	3%
	EMVIA		14	3%	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 (Mme 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	1%	1%
		Azurit Rohr GmbH	5	1%	1%
	Alloheim		4	1%	2%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		AGO Weissertitz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen gGmbH	1	0%	1%
	Argentum		7	1%	2%
		Argentum Holding GmbH	1	0%	0%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	0%	0%
		Seniorenheim J.J. Kaendler GmbH	1	0%	0%
		Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	1%
	Autres		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
	Convivo		3	1%	1%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	0%	0%
		Seniorenzentrum Haus am Jungfernstieg GmbH	1	0%	0%
		Seniorenresidenz Wiederitzsch GmbH	1	0%	0%
	Cosiq		3	1%	0%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
		Wohnstift am Weinberg gGmbH	1	1%	0%
	Casa Reha ¹		1	0%	0%
		Casa Reha Altenpflegeheim GmbH	1	0%	0%
	SARA		1	0%	0%
		SARA Seniorenresidenzen 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%
	Auriscare		1	0%	0%
		Auriscare GmbH	1	0%	0%
	Aspida		1	0%	0%
		Aspida GmbH	1	0%	0%

¹ Groupe Korian.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
Pays-Bas			54	13%	14%
	Vitalis		3	2%	3%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	2%	3%
	Senior Living ¹		11	2%	3%
		HGH Wonen I BV	0	0%	0%
		Senior Living BV	11	2%	3%
	NNCZ		5	2%	0%
		Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties	5	2%	0%
	Compartijn ²		6	2%	2%
		Compartijn Exploitatie BV	6	2%	2%
	Martha Flora		7	1%	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%
		Martha Flora Dordrecht 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	0%	1%
	Stepping Stones Home & Care ¹		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%
	Ontzorgd Wonen Groep		2	1%	1%
		European Care Residence Hotels and Resorts BV	1	0%	1%
		Herstelzorg Nederland BV	1	0%	0%
	Autres		1	0%	1%
		Stichting Zorggroep Noorderboog	1	0%	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%
	Wonen bij September ²		1	0%	0%
		September Nijverdal BV	1	0%	0%
	SVE		1	0%	0%
		SVE	1	0%	0%
	Omega		1	0%	0%
		Omega	1	0%	0%
	Stichting Rendant		1	0%	0%
		Stichting Rendant	1	0%	0%

¹ Groupe Korian.

² Groupe Orpea.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
Royaume-Uni			96	22%	27%
	Maria Mallaband Care Group		15	5%	5%
		Belvoir Vale Care Homes Ltd	1	0%	1%
		Countrywide Care	1	0%	0%
		MMCG (2) Ltd	9	3%	3%
		MMCG (3) Ltd	1	0%	1%
		Maria Mallaband	3	1%	0%
	Bondcare Group		17	4%	4%
		Bondcare (London) Ltd	12	2%	3%
		Ultima Care Centres (No 1) Ltd	3	1%	1%
		Bondcare Group	2	1%	0%
	Burlington		21	4%	6%
		Burlington Care (Yorkshire) Ltd	7	1%	2%
		Burlington Care Ltd	14	3%	4%
	Care UK		12	2%	3%
		Care UK Community Partnership Ltd	12	2%	3%
	Renaissance		9	2%	2%
		Renaissance Care (No 1) Ltd	9	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	0%	1%
	Halcyon Care Homes		2	1%	0%
		Halcyon Care Homes Ltd	2	1%	0%
	Harbour Healthcare		6	1%	1%
		Harbour Healthcare 2 Ltd	4	1%	1%
		Harbour Healthcare Warrington Ltd	1	0%	0%
		Harbour Healthcare Stoke 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%
	Majesticare		3	1%	1%
		Majesticare (Lashbook) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (Oak Lodge) Ltd	1	0%	0%
		Majesticare (The Mount) Ltd	1	0%	0%
	Barchester		1	0%	0%
		Highfields Care Home Limited	1	0%	0%
	Select Healthcare		1	0%	0%
		DRB Healthcare Ltd	1	0%	0%
	Four Seasons		1	0%	0%
		Tamaris Management Services Ltd	1	0%	0%



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
Finlande			153	15%	0%
	Attendo		25	3%	0%
		Attendo Oy	18	3%	0%
		Mikeva Oy	4	0%	0%
		Hoivakodit 247 Oy	1	0%	0%
		Attendo Marian Kartano Oy	1	0%	0%
		Attendo Mi-Hoiva Oy	1	0%	0%
	Touhula		44	3%	0%
		Vekara Päiväkodit Oy	13	1%	0%
		Coronaria Päivähoito Oy	9	1%	0%
		Aarresaari Oy	3	0%	0%
		Touhula Varhaiskasvatus Oy	17	1%	0%
		Ipanala Oy	2	0%	0%
	Pilke		19	2%	0%
		Pilke Päiväkodit Oy	14	1%	0%
		Päiväkoti Kotola Oy	1	0%	0%
		Päiväkoti Nappula Oy	1	0%	0%
		Päiväkoti Kotola Oy	3	0%	0%
	Mehiläinen		11	1%	0%
		Mainio Vire Oy	4	1%	0%
		Pihlajakoti Oy	1	0%	0%
		Mediverkko Hoivapalvelut Oy	1	0%	0%
		Familiar	1	0%	0%
		Hämeen Tukikoti Oy	1	0%	0%
		Mehiläinen Oy	1	0%	0%
		Mehiläinen Hoivapalvelut Oy	1	0%	0%
		Pihlajalinna Erityisasumispalvelut Oy	1	0%	0%
	Norlandia		15	1%	0%
		Norlandia Päiväkodit Oy	12	1%	0%
		Päiväkoti Jyvä-Tenavat Oy	1	0%	0%
		Norlandia Päiväkodit	2	0%	0%
	Kunta		8	1%	0%
		Siilinjärven kunta	3	0%	0%
		Mäntyharjun kunta	1	0%	0%
		Ylivieskan kaupunki	2	0%	0%
		Raahen kaupunki	1	0%	0%
		Mikkelin kaupunki	1	0%	0%
	Esperi		3	0%	0%
		Rantakartano	1	0%	0%
		Syvälammen Palvelukoti Oy	1	0%	0%
		Hoitokoti Hopeinen Kuu Oy	1	0%	0%
	Vetrea		3	0%	0%
		Vetrea Terveys Oy	2	0%	0%
		Hoivakymppi Oy	1	0%	0%
	Sentica		4	0%	0%
		Apula Oy	1	0%	0%
		Verkanappulat Oy	3	0%	0%
	KVPS		2	0%	0%
		Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr	2	0%	0%
	Paltan Palveluasunnot		2	0%	0%
		Paltan Palveluasunnot Oy	1	0%	0%
		Paltan Päiväkoti Oy	1	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala		2	0%	0%
		Musiikkikoulu Rauhala Oy	2	0%	0%
	CTM		1	0%	0%
		CTM Oy sosiaali- ja terveyspalvelut	1	0%	0%
	Rebeka Hoitokoti		1	0%	0%
		Rebeka Hoitokoti Oy	1	0%	0%
	Tähtipäiväkodit		2	0%	0%
		Tähtipäiväkodit Oy	2	0%	0%
	Vacant (ex-LehtoCare)		1	0%	0%
		Vacant (ex-LehtoCare)	1	0%	0%
	K-P Hoitopalvelu		1	0%	0%
		Keski-Pohjanmaan Hoitopalvelu Oy	1	0%	0%



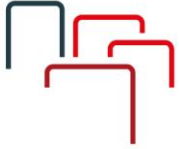
Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020	30/06/2019
	Vantaan Turvakoti		1	0%	0%
		Vantaan Turvakoti Ry	1	0%	0%
	Folkhälsan		1	0%	0%
		Folkhälsan Syd Ab	1	0%	0%
	Priimi		1	0%	0%
		Musiikkipäiväkoti Priimi Oy	1	0%	0%
	Onni ja Ilona		1	0%	0%
		Onni ja Ilona Ky	1	0%	0%
	Tuike		1	0%	0%
		Päiväkoti Tuike Ky	1	0%	0%
	Pikkutassu		1	0%	0%
		Päiväkoti Pikkutassu Ky	1	0%	0%
	Siriuspäiväkodit		1	0%	0%
		Siriuspäiväkodit Ay	1	0%	0%
	Ikifit		1	0%	0%
		Villa Sten Oy	1	0%	0%
	Murunen		1	0%	0%
		Tiina Ollikainen ja Piia Lund	1	0%	0%
Suède			2	0%	0%
	Team Olivia		1	0%	0%
		Center för vård och omsorg i Uppsala AB	1	0%	0%
	Alternatus		1	0%	0%
		Alternatus i Sverige AB	1	0%	0%
TOTAL			454	100%	100%

Deux groupes exploitent l'immobilier de santé d'Aedifica dans plusieurs pays où le groupe Aedifica est actif : Korian et Orpea. Le poids de ces deux groupes dans le portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Pays	Nombre de sites	30/06/2020	30/06/2019
Korian		46	14%	18%
	Belgique	28	10%	14%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	17	3%	4%
Orpea		21	7%	10%
	Belgique	9	4%	5%
	Allemagne	5	2%	2%
	Pays-Bas	7	2%	2%



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Le marché immobilier de santé ²⁵

3.1. Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne (Royaume-Uni compris), la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté d'environ 25 % au cours de la dernière décennie pour atteindre environ 25 millions de personnes (2018). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. La population âgée de l'Union européenne devrait plus que doubler entre 2018 et 2050, avec une augmentation d'environ 130 %. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Les maisons de repos européennes sont exploitées par différents types d'opérateurs : publics, sans but lucratif et privés. Leur part diffère dans les divers pays, en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 28 % du nombre total de lits dans les maisons de repos. Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers, tandis que les pouvoirs publics ne disposent que de ressources limitées pour répondre à la demande croissante de soins de santé et se concentrent donc plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu'opérateur public. De ce fait, tant les opérateurs privés que publics comptent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans des maisons de repos a fortement augmenté ces dernières années : d'environ 2 milliards € en 2015 à un niveau record d'environ 7,3 milliards € en 2019. Le volume d'investissement européen a notamment été poussé par l'Allemagne, le Royaume-Uni, la Suède et les Pays-Bas. Dans chacun de ces quatre pays, plus de 1 milliard € a été investi en immobilier de santé en 2019. Ce sont surtout des investisseurs internationaux qui sont responsables de cette hausse du volume des investissements. Cette tendance devrait se poursuivre dans un proche avenir, car la consolidation européenne des prestataires privés de soins de santé est en cours et crée de nouvelles opportunités pour les investisseurs immobiliers.

3.2. Belgique

En 2015, 5,4 % de la population belge avait plus de 80 ans. D'ici 2040, ce segment de la population devrait atteindre 7,5 %. Au cours des dernières années, le nombre de lits n'a cessé d'augmenter pour atteindre environ 150.000 unités réparties dans tout le pays. Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande. Environ 30 % des lits en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif exploite environ 37 % et le secteur privé les 33 % restants. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé en Wallonie exploite environ 50 % des lits et même plus de 60 % à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits). En 2019, le volume d'investissement dans les maisons de repos belges a atteint un niveau record d'environ 490 millions €. Le rendement net « prime » (sur la base de contrats triple net à long terme) a encore baissé en 2019 pour atteindre 4,5 %, son niveau le plus bas à ce jour.

²⁵ Source : Cushman & Wakefield et Aedifica.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.3. Allemagne

En Allemagne, le nombre de personnes de plus de 80 ans doublera d'ici 2050 par rapport à 2018 pour atteindre environ 12 % de la population totale. Fin 2018, environ 952.000 lits étaient disponibles en Allemagne dans près de 15.000 maisons de repos, dont 94 % sont destinés aux seniors et 6 % aux personnes souffrant d'un handicap, de problèmes psychiques ou d'une maladie en phase terminale. Ces maisons de repos sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %). Le marché allemand de l'immobilier de santé reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés n'ont une part de marché que d'environ 13 %. Selon les prévisions, environ 330.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2035. Le vieillissement de la population offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certains cas, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir (dans les grandes villes) et des travaux de construction (en raison des exigences plus écologiques). Par manque de terrains à bâtir, on investit à nouveau davantage dans des sites existants et des rénovations. Un autre problème auquel sont confrontés les opérateurs est le manque de personnel soignant. En 2019, plus de 1,6 milliard € ont été investis dans l'immobilier de santé, principalement par des investisseurs internationaux. En raison de l'intérêt marqué pour l'immobilier de santé, le rendement net « prime » a chuté à 4,3 % en 2019.

3.4. Pays-Bas

4,7 % de la population aux Pays-Bas a actuellement plus de 80 ans. Ce groupe d'âge devrait presque doubler d'ici 2040 pour atteindre 8,5 % de la population totale. En raison de cette évolution démographique, environ 35.000 lits supplémentaires devraient être nécessaires dans les maisons de repos d'ici 2030, en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins obsolètes existantes. Sur la capacité actuelle d'environ 116.000 lits, environ 92 % sont exploités par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés représentent les 8 % restants et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne d'environ 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années. Aux Pays-Bas également, une consolidation du marché des soins est attendue : actuellement, les cinq principaux acteurs privés étendent activement leur portefeuille. Les investissements sur le marché néerlandais de l'immobilier de santé ont atteint un niveau record en 2019 avec un volume total d'environ 1,2 milliard €. Le rendement net « prime » s'élève à environ 5 % et devrait continuer à baisser à l'avenir en raison du grand intérêt pour l'immobilier de santé.

3.5. Royaume-Uni

La population vieillissante et ayant des besoins de soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter dans un avenir proche la demande en immobilier de santé au Royaume-Uni et offre des perspectives favorables pour les taux d'occupation. À l'heure actuelle, 5,1 % de la population britannique a plus de 80 ans et ce groupe d'âge devrait doubler d'ici 2050 pour atteindre 10 % de la population totale. Le Royaume-Uni compte un total d'environ 470.000 lits dans des maisons de repos. Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de soins détiennent une part de marché de 15 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 21 %. Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Authorities » et National Health Services) et privées (« self-payers »). La part de résidents qui financent leur séjour par des ressources privées a fortement augmenté ces dernières années (environ 45 % du marché). Les personnes qui satisfont à certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins sociaux auprès des « Local Authorities » (environ 46 %). Les National Health Services financent les seniors ayant des besoins de soins primaires (environ 9 %). En 2019, le volume des investissements sur le marché britannique de l'immobilier de santé a atteint un nouveau record, avec environ 1,5 milliard £. Les rendements nets restent répartis : l'immobilier prime chute à moins de 4 %, tandis que l'immobilier dans le segment moyen affiche un rendement d'environ 7 %.

3.6. Finlande

En Finlande, en 2019, environ 5,6 % de la population totale avait plus de 80 ans. Selon les prévisions, ce groupe d'âge devrait presque doubler d'ici 2040 pour atteindre environ 10,9 % de la population. La Finlande compte au total quelque 55.000 lits dans des maisons de repos. Les opérateurs de soins privés détiennent une part de marché d'environ 50 %. Durant la période 2014-2018, le nombre de résidents dans des maisons de repos privées a augmenté d'environ 5 % par an. En Finlande, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Une municipalité dispose de deux options de base pour orienter l'offre de soins : soit fournir elle-même des soins en tant qu'opérateur public, soit organiser des soins via la sous-traitance à des opérateurs de soins privés ou sans but lucratif. En Finlande, les services de soins sont financés par les municipalités au moyen de taxes nationales et locales. Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé finlandais s'élevait à plus de 400 millions € en 2019. La demande en immobilier de santé reste élevée alors que l'offre est limitée. Au cours des dernières années, le rendement net « prime » a chuté à environ 4,75 %.

3.7. Suède

Environ 5,2 % de la population totale en Suède a plus de 80 ans. Ce nombre passera à 9,2 % d'ici 2060. La Suède compte au total environ 100.000 lits dans des maisons de repos. Selon les estimations, au moins 40.000 nouveaux lits seront nécessaires d'ici 2030. En Suède, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Les municipalités ont différentes possibilités de proposer une offre de soins suffisante, mais l'accent semble être mis sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs de soins privés sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix. Leur part de marché a fortement augmenté ces dernières années et s'élève actuellement à environ 28 %. En Suède, les services de santé sont généralement financés par des fonds publics. En raison d'une importante acquisition, le volume d'investissement sur le marché suédois de l'immobilier de santé a atteint un niveau record de plus de 1 milliard € en 2019. Le rendement net « prime » s'élève à environ 3,75 %.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Rapport des experts évaluateurs²⁶

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 30 juin 2020.

Aedifica a confié à chacun des neuf experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁷) 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 neuf évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 3.310.260.853 €²⁸ au 30 juin 2020, dont 3.155.217.542 € pour les immeubles de placement en exploitation²⁹. Les loyers contractuels s'élèvent à 184.243.491 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,84 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,83 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à €184.567.491, soit un rendement locatif initial de 5,85 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement et les projets de développement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change

²⁶ 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, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy et JLL Valuation AB. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des sept experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

²⁷ 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.

²⁸ 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 »).

²⁹ 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.³⁰ 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.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

du 30 juin 2020 (1,0960 £/€ et 10,4948SEK/€, taux de change du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Au 30 juin 2020 :

- La juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.055.293.146 €, dont 1.046.117.540 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 56.819.536 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,43 % 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 631.014.306 €, dont 590.420.936 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 34.329.514 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,81 % 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 453.580.000 €, dont 426.420.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 24.551.980 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,76 % 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 557.363.000 £, 556.942.310 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 37.773.580 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,78 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- La juste valeur consolidée des immeubles de placement en Finlande s'élève à 545.820.586 €, dont 477.410.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 26.885.347 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,63 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- La juste valeur consolidée des immeubles de placement en Suède s'élève à 143.600.000 SEK, dont 46.600.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 2.700.000 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 5,79% 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 SA³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield Belgium SA est estimée à 539.539.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³¹) à 553.420.500 €.

Christophe Ackermans (SPRL)

³⁰ 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.

³¹ 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.³² Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

17 juillet 2020



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Opinion de Deloitte Consulting & Advisory SCRL³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Deloitte Consulting & Advisory SCRL est estimée à 515.754.146 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³¹) à 528.648.000 €.

Frédéric Sohet et Patricia Lannoije
17 juillet 2020

Opinion de CBRE GmbH³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 397.840.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³²) à 426.141.396 €.

Danilo Tietz en Karina Melskens
17 juillet 2020

Opinion de Jones Lang LaSalle SE³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Jones Lang LaSalle SE est estimée à 233.174.306 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³²) à 251.160.000 €.

Peter Tölzel
17 juillet 2020

Opinion de Cushman & Wakefield VOF³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield VOF est estimée à 383.970.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³³) à 401.080.000 €.

Jacques Boeve en Niek Drent
17 juillet 2020

Opinion de Savills Consultancy BV³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Savills Consultancy BV est estimée à 69.610.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³³) à 73.650.000 €.

Martijn Onderstal et Jorn Damhuis
17 juillet 2020

³² Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.

³³ Les biens situés aux Pays-Bas ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables aux Pays-Bas sont pris en considération.³⁴ Les biens situés au Royaume-Uni ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 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.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Opinion de Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd est estimée à 557.363.000 £ (610.869.848 € sur base du taux de change de 1,0960 £/€ au 30 juin 2020 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre précédent) et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁴) à 594.258.945 £ (651.307.804 € sur base du taux de change de 1,0960 £/€ au 30 juin 2020 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

Tom Robinson en Martin Robb
17 juillet 2020

Opinion de Jones Lang LaSalle Finland Oy³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Jones Lang LaSalle Finland Oy est estimée à 545.820.586 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁵) à 559.466.101 €.

Tero Lehtonen en Mikko Kuusela
17 juillet 2020

Opinion de JLL Valuation AB³⁰ :

La juste valeur au 30 juin 2020 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par JLL Valuation AB est estimée à 143.600.000 SEK (13.682.967 € sur base du taux de change de 10,4948 SEK/€ au 30 juin 2020 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre précédent) et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁶) à 145.786.802 SEK (13.891.337 € sur base du taux de change de 10,4948 SEK/€ au 30 juin 2020 ; cours du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

Patrik Lofvenberg
17 juillet 2020

³⁴ Les biens situés au Royaume-Uni ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 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.

³⁵ Les biens situés en Finlande ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Finlande sont pris en considération.

³⁶ Les biens situés en Suède ne sont pas concernés par la note de bas de page 31 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Suède sont pris en considération.³⁷ Le tableau de la note annexe 4 ne reprend pas le droit d'utilisation sur les terrains détenus en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (38 millions €) présent sur la ligne « I.C Immeuble de placement ».



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2020	30/06/2019
I. Revenus locatifs		163.413	118.413
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-2.698	-41
Résultat locatif net		160.715	118.372
IV. Récupération de charges immobilières		0	59
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2.915	2.751
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-2.915	-2.751
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		17	-820
Résultat immobilier		160.732	117.611
IX. Frais techniques		-263	-1.077
X. Frais commerciaux		-200	-317
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		0	-58
XII. Frais de gestion immobilière		-3.868	-2.763
XIII. Autres charges immobilières		-1.098	-1.470
Charges immobilières		-5.429	-5.685
Résultat d'exploitation des immeubles		155.303	111.926
XIV. Frais généraux de la société		-22.553	-14.692
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-330	-92
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		132.420	97.142
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.160	7.321
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		15.423	63.317
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
Résultat d'exploitation		149.003	167.780
XX. Revenus financiers		49	154
XXI. Charges d'intérêts nettes		-20.832	-17.193
XXII. Autres charges financières		-3.340	-3.129
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	-2.243	-7.304
Résultat financier		-26.366	-27.472
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		2.496	1.134
Résultat avant impôt		125.133	141.442
XXV. Impôts des sociétés		-20.179	-10.136
XXVI. Exit tax		-52	-578
Impôt		-20.231	-10.714
Résultat net		104.902	130.728
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		40	7.231
Part du groupe		104.862	123.497
Résultat de base par action (€)	8	4,19	6,41
Résultat dilué par action (€)	8	4,19	6,41



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
I. Résultat net	104.902	130.728
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	-2.976	-9.620
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-13.274	-4.093
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	1.644	-3.466
Résultat global	90.296	113.549
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	40	7.231
Part du groupe	90.256	106.318

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2020	30/06/2019
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	16	160.039	0
B. Immobilisations incorporelles		995	407
C. Immeubles de placement	4	3.358.637	2.315.709
D. Autres immobilisations corporelles		3.094	1.326
E. Actifs financiers non courants		735	307
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		1.249	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		35.143	33.931
Total actifs non courants		3.559.892	2.351.680
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	7.296	5.240
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		13.322	11.216
E. Créances fiscales et autres actifs courants		3.252	1.257
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		22.246	15.405
G. Comptes de régularisation		2.903	1.329
Total actifs courants		49.019	34.447
TOTAL DE L'ACTIF		3.608.911	2.386.127



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	30/06/2020	30/06/2019
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	685.569	624.713
B. Primes d'émission		706.800	565.068
C. Réserves		171.291	116.271
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		288.527	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		-26.139	-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		8.203	-4.573
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		-30.143	-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		2.677	796
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		49.448	41.619
D. Résultat net de l'exercice		104.862	123.497
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		1.668.522	1.429.549
II. Intérêts minoritaires		2.561	103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.671.083	1.429.652
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	1.153.756	584.193
a. Etablissements de crédit		1.098.805	569.226
c. Autres		54.951	14.967
C. Autres passifs financiers non courants		96.084	52.774
a. Instruments de couvertures autorisés	7	52.556	48.170
b. Autres		43.528	4.604
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		69.128	11.848
Total des passifs non courants		1.318.968	648.815
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	570.253	272.317
a. Etablissements de crédit		335.853	172.317
c. Autres		234.400	100.000
C. Autres passifs financiers courants	7	1.547	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		38.783	27.044
a. Exit tax		315	3.106
b. Autres		38.468	23.938
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		8.277	8.299
Total des passifs courants		618.860	307.660
TOTAL DU PASSIF		1.937.828	956.475
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3.608.911	2.386.127



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	104.862	123.497
Intérêts minoritaires	40	7.231
Impôts	20.231	10.134
Amortissements	1.235	651
Réductions de valeur	2.682	10
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-15.423	-63.317
Plus-values nettes réalisées	-1.160	-7.322
Résultat financier	24.647	27.472
Variation de la juste valeur des dérivés°	1.598	0
Pertes de valeur sur goodwill	0	0
Variation de la juste valeur de participations mises en équivalence	-1.213	-1.134
Variation des créances commerciales (+/-)	-4.381	-4.297
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	898	-1.073
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	176	-717
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	6.660	-7.095
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-3.235	5.612
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)°°	-17.066	0
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	120.551	89.652
Impôts payés	-8.595	-894
Flux de trésorerie opérationnels nets	111.956	88.758
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Goodwill	-160.039	0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-479	-62
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-487.698	-654.405
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-952	549
Acquisitions de projets de développement	-220.190	-109.508
Cessions d'immeubles de placement	19.346	65.297
Variation nette des créances non courantes	-202	-247
Investissements nets en autres immobilisations	0	96.325
Flux de trésorerie d'investissement nets	-850.214	-602.051
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais°°°	202.588	408.702
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-54.572	-28.119
Variation nette des lignes de crédit bancaires	609.747	106.555
Variation nette des autres passifs financiers non courants	10.664	99.493
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-23.328	-18.474
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	-21.579
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	-28.469
Flux de trésorerie de financement nets	745.099	518.109
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	6.841	4.816
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	6.841	4.816
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	22.246	15.405

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

°° Dans les chiffres comparatifs, la variation liée aux différences de change était présentée sur les autres flux de trésorerie.

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

°°°° Au 30 juin 2020, 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	30/06/2019
Capital	465.126	153.002	6.585	0	0	0	0	624.713
Primes d'émission	297.569	255.796	11.702	0	0	0	1	565.068
Réserves	107.097	0	0	0	-17.179	26.354	-1	116.271
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	153.582	0	0	0	0	22.255	-4.563	171.274
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-37.953	0	0	0	0	-6.792	3.768	-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	-16.436	0	0	0	-8.513	-11	0	-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	-17.659	0	0	0	0	-1.332	0	-18.991
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	-4.573	0	0	-4.573
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	-4.093	0	0	-4.093
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	-1.311	0	0	0	0	-2.513	0	-3.824
m. Autres réserves	-1.957	0	0	0	0	1.957	796	796
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	28.831	0	0	0	0	12.790	-2	41.619
Résultat de l'exercice	71.855	0	0	0	123.497	-71.855	0	123.497
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	941.647	408.798	18.287	0	106.318	-45.501	0	1.429.549
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	103	0	0	103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	941.647	408.798	18.287	0	106.421	-45.501	0	1.429.652



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	30/06/2020
Capital	624.713	60.855	0	0	0	0	1	685.569
Primes d'émission	565.068	141.733	0	0	0	0	-1	706.800
Réserves	116.271	0	0	352	-14.606	69.273	0	171.291
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	117.253	0	288.527
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	-1.174	-4	0	-26.139
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	12.776	0	0	8.203
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4.093	0	0	0	-26.051	0	1	-30.143
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	-5.638	-1	-9.463
m. Autres réserves	796	0	0	0	0	1.880	0	2.676
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	41.619	0	0	352	-158	7.634	0	49.448
Résultat de l'exercice	123.497	0	0	0	104.862	-123.497	0	104.862
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	1.429.549	202.588	0	352	90.256	-54.223	0	1.668.522
Intérêts minoritaires	103	0	0	0	40	0	2.418	2.561
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.429.652	202.588	0	352	90.296	-54.223	2.418	1.671.083



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 (2006) et Euronext Amsterdam (2019).

La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2020 a été approuvée par le conseil d'administration le 31 août 2020.

Note annexe 2 : méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} juillet au 30 juin 2020. 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. 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,



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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.

Dans les cas 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 statutaire et consolidé. Le montant total activé à la suite de l'application d'IFRS 16 correspond à la valeur actuelle nette des terrains, des voitures de société et des immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe.

L'impact sur le bilan consolidé au 30 juin 2020 est de 38,2 millions € relatifs aux terrains (resultant de l'acquisition d'Hoivatilat Oyj le 10 janvier 2020) et de 2,0 millions € pour les voitures de société et des immeubles utilisés par le groupe. Les terrains sont présentés à leur valeur de marché sur la ligne 'immeubles de placement' du bilan consolidé. Leur valeur de marché est déterminée comme étant égale à la valeur résiduelle de la dette de leasing. Les voitures de sociétés et les immeubles utilisés par le groupe sont présentés sur la ligne 'Autres immobilisations corporelles' du bilan consolidé. La valeur actuelle nette initiale est 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} janvier 2021. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 06 juillet 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} janvier 2023, 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} janvier 2021) ;
- « Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2021) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement à la norme IFRS 4 « Contrats d'assurance : report de IFRS 19 » (applicable au 1^{er} janvier 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement aux normes IFRS 7 et 9 et à la norme IAS 39 « Interest Rate Benchmark Reform » (applicable au 1^{er} janvier 2021) ;
- amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » (applicable au 1^{er} janvier 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement aux normes IAS 1 et IAS 8 « Définition du terme 'Significatif' » (applicable au 1^{er} janvier 2021) ;
- amendement à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendement à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 3 : information sectorielle

A la suite des désinvestissements réalisés 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.

(x 1.000 €)	30/06/2020									
	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	TOTAL	
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	56.999	31.029	22.644	40.186	12.508	47	0	0	163.413	
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
III. Charges relatives à la location	-43	-5	0	-2.239	-411	0	0	0	-2.698	
Résultat locatif net	56.955	31.024	22.644	37.948	12.097	46	0	0	160.715	
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22	1.720	471	385	361	0	0	0	2.915	
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22	-1.720	-471	-385	-361	0	0	0	-2.915	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-5	-141	179	0	-6	-10	0	0	17	
Résultat immobilier	56.950	30.883	22.823	37.948	12.091	36	0	0	160.732	
IX. Frais techniques	-32	-85	-76	20	-90	0	0	0	-263	
X. Frais commerciaux	0	-44	0	-3	-104	-49	0	0	-200	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
XII. Frais de gestion immobilière	0	-834	-312	-2.722	0	0	0	0	-3.868	
XIII. Autres charges immobilières	2	-162	-286	0	-654	0	0	0	-1.100	
Charges immobilières	-30	-1.125	-674	-2.705	-848	-49	0	0	-5.431	
Résultat d'exploitation des immeubles	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	0	0	155.301	
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-22.552	-	-22.552	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-329	-	-329	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	-22.881	0	132.420	
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.046.090	590.449	426.420	603.113	477.410	4.440	-	-	3.147.921	
Projets de développement	9.176	40.593	27.160	461	85.933	9.243	-	-	172.565	
Droits d'utilisation sur terrains	-	-	-	-	38.151	-	-	-	38.151	
Immeubles de placement									3.358.637	
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	7.296	-	-	-	-	7.296	
Autres actifs	35.143	-	-	-	160.039	-	47.796	-	242.978	
Total actif									3.608.911	



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

(x 1.000 €)		30/06/2020					TOTAL
		Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel*	
RÉSULTAT SECTORIEL							
I.	Revenus locatifs	163.413	0	0	0	0	163.413
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-2.698	0	0	0	0	-2.698
	Résultat locatif net	160.715	0	0	0	0	160.715
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.915	0	0	0	0	2.915
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.915	0	0	0	0	-2.915
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	17	0	0	0	0	17
	Résultat immobilier	160.732	0	0	0	0	160.732
IX.	Frais techniques	-263	0	0	0	0	-263
X.	Frais commerciaux	-200	0	0	0	0	-200
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-3.868	0	0	0	0	-3.868
XIII.	Autres charges immobilières	-1.100	0	0	0	0	-1.100
	Charges immobilières	-5.431	0	0	0	0	-5.431
	Résultat d'exploitation des immeubles	155.301	0	0	0	0	155.301
XIV.	Frais généraux de la société	0	0	0	-22.552	0	-22.552
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	-329	0	-329
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	155.301	0	0	-22.881	0	132.420
ACTIF SECTORIEL							
	Immeubles de placement en exploitation	3.147.921	-	-	-	-	3.147.921
	Projets de développement	172.565	-	-	-	-	172.565
	Droits d'utilisation sur terrains	38.151	-	-	-	-	38.151
	Immeubles de placement						3.358.637
	Actifs détenus en vue de la vente	7.296	-	-	-	-	7.296
	Autres actifs	160.039	35.143	-	47.796	-	242.978
	Total actif						3.608.911



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

(x 1.000 €)		30/06/2019					
		Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL							
I.	Revenus locatifs	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-25	14	-30	0	0	-41
Résultat locatif net		106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
IV.	Récupération de charges immobilières	0	59	0	0	0	59
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.883	868	0	0	0	2.751
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.883	-868	0	0	0	-2.751
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-155	-682	17	0	0	-820
Résultat immobilier		106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
IX.	Frais techniques	-374	-685	-18	0	0	-1.077
X.	Frais commerciaux	-31	-286	0	0	0	-317
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-54	-4	0	0	-58
XII.	Frais de gestion immobilière	-2.284	-479	0	0	0	-2.763
XIII.	Autres charges immobilières	-400	-1.067	-3	0	0	-1.470
Charges immobilières		-3.089	-2.571	-25	0	0	-5.685
Résultat d'exploitation des immeubles		103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
XIV.	Frais généraux de la société	-180	-3	-1	-14.520	12	-14.692
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-47	54	-9	-90	0	-92
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
ACTIF SECTORIEL							
Immeubles de placement en exploitation		2.264.504	0	0	-	-	2.264.504
Projets de développement		51.205	-	-	0	-	51.205
Droits d'utilisation sur terrains		-	-	-	-	-	-
Immeubles de placement							2.315.709
Actifs détenus en vue de la vente		5.240	0	0	-	-	5.240
Autres actifs		-	33.931	-	31.247	-	65.178
Total actif							2.386.127



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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	798.437	70.421	868.858
Cessions	-18.185	0	-18.185
Activation des charges d'intérêt	0	1.345	1.345
Activation de frais de personnel	0	171	171
Activation d'autres dépenses	14.123	134.130	148.254
Mises en exploitation	75.755	-75.755	0
Variation de la juste valeur	24.375	-8.951	15.423
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-9.030	0	-9.030
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-2.056	0	-2.056
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2020	3.147.922	172.565	3.320.487

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement »³⁷ dans 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 7.296 k€. Il s'agit de biens mis en vente au Royaume-Uni (Cherry Trees à Barnsley, Randolph House à Scunthorpe et The Elms à Sutton).

³⁷ Le tableau de la note annexe 4 ne reprend pas le droit d'utilisation sur les terrains détenus en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (38 millions €) présent sur la ligne « I.C Immeuble de placement ».



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les principales acquisitions d'immeubles de placement des douze premiers mois de l'exercice en cours sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Land	Waarde van de gebouwen [°] (in miljoen €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum ^{°°}	Wijze van integratie
Rumah Saya	Pays-Bas	11	-	09/07/2019	Acquisition d'immeuble
Residentie La Tour	Pays-Bas	3	-	09/07/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Villa Casimir	Pays-Bas	1	-	09/07/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Haus Steinbachhof	Allemagne	16	-	09/07/2019	Acquisition d'immeuble
Seniorenhaus Wiederitzsch	Allemagne	6	-	09/07/2019	Acquisition d'immeuble
Seniorenwohnpark Hartha	Allemagne	12	-	09/07/2019	Acquisition d'immeuble
Zur alten Linde	Allemagne	7	-	09/07/2019	Acquisition d'immeuble
Vinea Domini	Pays-Bas	1	-	07/08/2019	Acquisition de terrain via Aedifica Nederland 2 BV
Wolfsbos	Pays-Bas	13	-	28/08/2019	Acquisition de titres
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	-	01/10/2019	Acquisition d'immeuble
Haus Wellengrund	Allemagne	3	-	01/11/2019	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	18/12/2019	Acquisition de titres
German Healthcare Real Estate II Gamma SàRL (AL VIII)	Allemagne	22	B1117437	18/12/2019	Acquisition de titres
Hazel End Care Home	Royaume-Uni	14	-	19/12/2019	Acquisition d'immeuble
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Allemagne	5	-	01/01/2020	Acquisition d'immeuble
Hoivatilat Oyj	Finlande	469	2241238-0	10/01/2020	Acquisition de titres
Sapphire	Royaume-Uni	67	09461514	13/01/2020	Acquisition de titres
Wohnstift am Weinberg	Allemagne	10	-	18/01/2020	Acquisition d'immeuble
Am Parnassturm	Allemagne	5	-	14/02/2020	Acquisition d'immeuble
Am Marktplatz	Allemagne	2	-	14/02/2020	Acquisition d'immeuble
Hilversum SVE	Pays-Bas	4	-	03/03/2020	Acquisition d'immeuble
Marham House	Royaume-Uni	13	-	06/03/2020	Acquisition d'immeuble
Martha Flora Dordrecht	Pays-Bas	3	-	06/04/2020	Acquisition d'immeuble
TOTAL		798			

[°] 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 des douze premiers mois de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
De Statenhof hoogbouw	Pays-Bas	6,5	13/12/2019
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Finlande	1	31/03/2020
HGH Driebergen	Pays-Bas	1	23/04/2020
Prinsenhof	Belgique	8	29/04/2020
Delves Court	Royaume-Uni	3	13/05/2020
TOTAL		19,5	



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 5 : capital

Le 28 avril 2020, Aedifica a procédé à une augmentation de capital d'environ 207 millions € (prime d'émission incluse) au moyen d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, 2.460.115 nouvelles actions Aedifica ayant été émises. Les détails de cette augmentation de capital sont disponibles dans la section 3.4.2 du rapport de gestion intermédiaire. Après la clôture des douze premiers mois de l'exercice en cours, Aedifica a procédé le 9 juillet 2020 à une augmentation de capital par l'apport en nature des immeubles et du terrain du campus de soins Klein Veldekens dans Aedifica SA. 435.596 nouvelles actions Aedifica ont été émises pour un montant d'environ 39 millions € (prime d'émission incluse). Les détails de cette transaction sont disponibles dans la section 3.4.3 du rapport de gestion intermédiaire.

Au cours des douze premiers mois de l'exercice en cours, le capital 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 du 28 avril 2020	2.460.115	64.917
Situation à la clôture de l'exercice	27.061.273	714.087

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 30 juin 2020, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)³⁸. 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 et Euronext Amsterdam.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

³⁸ 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 intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020, 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) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020, 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 à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020, 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 que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuve le pouvoir. Ce pouvoir est conféré pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 aux annexes du Moniteur belge. 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 de la Société (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 30 juin 2020, le solde du capital autorisé s'élève à:

- 1) 357.043.510,67 € 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) 357.043.510,67 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 71.408.702,13 € 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 714.087.021,34 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Dettes financières non courantes	1.153.756	584.193
Etablissements de crédit	1.098.805	569.226
Autres	54.951	14.967
Dettes financières courantes	570.253	272.317
Etablissements de crédit °	335.853	172.317
Autres	234.400	100.000
TOTAL	1.724.009	856.510

° Comprend le crédit-pont même s'il a été prolongé jusqu'en octobre 2021 car les options permettant l'extension au-delà de juin 2020 n'ont pas encore été activées.

Aedifica dispose au 30 juin 2020 de lignes de crédit confirmées accordées par vingt-et-un prêteurs dont dix-huit banques totalisant 1.933 millions € :

- Aedifica peut utiliser 1.345 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.
- Le crédit-pont contracté en octobre 2019 pour financer l'acquisition des actions de Hoivatilat Oyj et pour refinancer le crédit-pont en livre sterling conclu lors de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, qui devait expirer en octobre 2020 a été prolongé jusqu'en octobre 2021. A l'issue de l'augmentation de capital réussie d'avril 2020, la tranche en EUR (300 millions € initialement) a été partiellement remboursée et représente désormais 97 millions € enregistrée en dettes financières courantes tout comme la tranche en GBP (150 millions £) comptabilisée pour un montant de 164 millions €.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 51 millions € à taux fixes compris entre 1,1 % et 6,0 % et à hauteur de 276 millions € à taux variable dont 241 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 300 millions € se décomposant 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 %. Courant juin 2020, un 2^{ème} placement privé d'un montant de 40 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,466 % a été émis. Ceci illustre la volonté d'Aedifica de diversifier ses sources de financement. Ces 2 montants sont reportés sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2020, la partie court terme du programme de billets de trésorerie multi-terme reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est presque entièrement utilisée à hauteur de 211 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre, au 30 juin 2020, l'encours est de 23 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes ».

La totalité de l'encours des billets de trésorerie est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de la période, à 1,5 % après activation des intérêts intercalaires (1,7 % en 2018/2019) ou à 1,6 % avant activation des intérêts intercalaires (1,8 % en 2018/2019). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.620 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (106 millions €) est estimée à 113 millions €.

Au 30 juin 2020, 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, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Pour l'ensemble d'Aedifica, le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux actifs s'élève à 9% au 30 juin 2020.

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

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2020	240	240	230
31/12/2021	435	410	4
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	152	-
31/12/2024	268	225	-
31/12/2025	506	352	-
>31/12/2025	367	295	55
Total au 30 juin 2020	2.223	1.726	289
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,6	4,7	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2020, à savoir 1,096 £/€.

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 30 juin 2020 est de 4,7 ans.

Note annexe 7 : instruments de couverture

Aedifica contracte ses dettes financières souvent 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. La politique d'Aedifica est de couvrir progressivement par tranche 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 de façon à lisser les fluctuations du taux de change.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	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	2/08/2019	3	8	Oui	0,33	-1.257
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Oui	0,33	-917
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.932
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.215
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.983
IRS	50.000	1/02/2022	3	2	Non	0,34	-818
IRS	25.000	1/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.710
IRS ^{oo}	3.354	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-377
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.154
IRS ^o	9.365	1/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.494
IRS	25.000	3/02/2020	3	6	Oui	0,66	-2.202
IRS	15.000	1/07/2019	3	10	Non	2,01	-3.197
IRS	8.000	1/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.735
IRS	12.000	1/07/2019	3	10	Non	1,99	-2.540
IRS	50.000	1/02/2022	3	3	Non	0,46	-1.365
IRS ^o	22.863	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-12.184
IRS	25.000	3/07/2019	3	10	Non	1,04	-3.151
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.731
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Oui	0,65	-583
IRS	50.000	3/02/2025	3	4	Non	0,15	-646
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Oui	0,39	-1.028
IRS	8.000	30/10/2015	1	0	Oui	0,29	-12
IRS	7.500	3/12/2018	1	4	Oui	0,46	-249
IRS	5.000	11/12/2018	1	4	Oui	0,66	-186
IRS	8.000	30/10/2015	1	0	Oui	0,30	-13
IRS	7.500	3/12/2018	3	4	Oui	0,47	-250
IRS	5.000	27/12/2018	6	4	Oui	0,70	-194
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Oui	0,83	-470
IRS	15.000	31/03/2020	1	6	Oui	0,46	-607
IRS	10.000	1/12/2018	1	4	Oui	0,63	-358
CAP	50.000	1/05/2020	3	2	Non	0,00	14
CAP	50.000	1/07/2017	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	1/01/2019	3	4	Non	0,35	0
CAP	50.000	1/11/2016	3	2	Non	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2019	3	5	Non	0,50	2
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Non	0,25	3
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Non	0,25	0
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	2
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	Non	0,00	0
CAP	100.000	4/01/2021	3	4	Non	0,25	252
TOTAL	1.546.582						-52.281

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

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



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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	2/11/2016	3	6	Oui	1,30	-1.357
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	Oui	0,33	-1.208
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.653
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	Oui	0,73	-961
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Oui	1,10	-2.054
IRS	50.000	1/02/2022	3	2	Non	0,34	-553
IRS	25.000	1/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.937
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.036
IRS [°]	9.582	1/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.044
IRS	25.000	2/05/2019	3	6	Oui	1,19	-2.203
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	Non	3,28	-3.237
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	Non	3,35	-1.758
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	Non	3,25	-2.568
IRS	50.000	1/02/2022	3	3	Non	0,46	-871
IRS [°]	23.846	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.505
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	Non	1,99	-3.069
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.694
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	Oui	0,65	-486
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	Oui	0,39	-1.231
IRS ^{°°}	3.646	8/10/2018	3	13	Non	3,06	-745
CAP	50.000	1/05/2020	3	2	Non	0,00	38
CAP	50.000	1/10/2015	3	4	Non	0,35	0
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	1
CAP	50.000	1/07/2017	3	4	Non	0,50	1
CAP	50.000	1/01/2019	3	2	Non	0,35	2
CAP	50.000	1/11/2016	3	5	Non	0,50	7
CAP	50.000	1/11/2019	3	2	Non	0,50	7
CAP	50.000	1/11/2017	3	4	Non	0,25	14
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	1
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	Non	0,25	7
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	9
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	22
CAP	50.000	4/05/2020	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 1.547 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 447 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 650 millions €,
- instruments à départ décalé : 450 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-52.281 k€) se ventile comme suit : 275 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 52.556 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 (1.820 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -54.101 k€.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-20.922	-11.290
Reprise du compte de réserve hedging d'Hoivatilat	-2.108	0
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-2.976	-11.611
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	2.331	1.979
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-23.675	-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} juillet 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 (-641 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 -157 k€ au 30 juin 2020. Les capitaux propres incluent également la reprise du compte de réserve hedging d'Hoivatilat pour un montant de 2,1 millions €.

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

Le résultat financier comprend une charge de 333 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 1.107 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 1.373 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 30 juin 2020 qui a conduit à comptabiliser une charge de 1.598 k€ dans le compte de résultats et un produit de 466 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 2.309 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



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 1.177 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

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 30 juin 2020, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Durant l'été, 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.

Note annexe 8 : résultat par action

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

	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	104.862	123.497
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	25.031.317	19.274.471
EPS de base (en €)	4,19	6,41
EPS dilué (en €)	4,19	6,41

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 €)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net (part du groupe)	104.862	123.497
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-15.423	-63.317
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.160	-7.321
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	11.135	6.216
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.243	7.304
- Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-1.348	-853
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-204	6.618
Ecart d'arrondi	0	1
EPRA Earnings*	100.105	72.145
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* par action (en €)	4,00	3,74

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



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 9 : actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2020	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	63,66	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-2,00	-2,05
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	61,66	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	27.061.273	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 30 juin 2020. Ce montant correspond au montant total du dividende (54 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 (24.601.158).

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 des douze premiers mois de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

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

Aedifica Nederland 2 BV s'est engagée à financer le redéveloppement des sites d'immobilier de santé Residentie La Tour et Villa Casimir à Roermond pour un budget d'environ 9 millions €. Les travaux sont en cours de réalisation. Residentie La Tour sera exploité par Ontzorgd Wonen Groep et Villa Casimir par Senior Living BV (filiale du groupe Korian).

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

Aedifica Nederland 2 BV s'est engagée à financer le redéveloppement d'une résidence de soins à Súdwest-Fryslân pour un budget d'environ 3 millions €. La résidence sera exploitée par Senior Living BV (filiale du groupe Korian). 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 Redéveloppement du site d'immobilier de santé Haus Wellengrund à Stemwede (Allemagne)

Aedifica SA s'est engagée à financer le redéveloppement du site d'immobilier de santé à Stemwede 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.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

10.5 Extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni

Aedifica SA s'est engagée à financer des travaux d'extension de neuf maisons de repos au Royaume-Uni pour un budget d'environ 11 millions €. Les maisons de repos sont exploitées par Burlington Care et Maria Mallaband Care Group. Les travaux de Bessingby Hall sont en cours de réalisation. Les travaux des huit autres maisons de repos sont en préparation.

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

Aedifica SA a acquis un site immobilier de santé à Kassel pour environ 10 millions € et s'est engagée à rénover le site pour un budget d'environ 10 millions €. L'immeuble est exploité par Cosiq GmbH. Les travaux sont en cours de réalisation.

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

Aedifica SA a acquis une maison de repos à Sulzbach-Rosenberg pour environ 6 millions € et s'est engagée à rénover le site pour un budget d'environ 1 million €. Le bâtiment est exploité par Auriscare. Les travaux sont en préparation.

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 réalisation.

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 Senior Living BV (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 Vitana. 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 Wankendorf (Allemagne)

Aedifica SA a acquis deux maisons de repos existantes en Allemagne (Am Parnassturm à Plön et Am Marktplatz à Wankendorf) pour un montant total d'environ 7 millions € et s'est engagée à rénover les



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

bâtiments. Les bâtiments sont exploités par le groupe Vitanas. Le budget de rénovation à financer par Aedifica pour les deux bâtiments s'élève à environ 5 millions €.

10.13 Construction 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 Senior Living BV (filiale du groupe Korian).

10.14 Construction d'une résidence de soins à Hilversum (Pays-Bas)

Aedifica Nederland 2 BV a conclu un accord (sous conditions résolutoires) pour la construction et l'acquisition d'une résidence de soins à Hilversum. Le budget à financer s'élève à environ 13 millions € (terrain compris).

10.15 Construction d'une résidence de soins à Dordrecht (Pays-Bas)

Aedifica Nederland 3 BV s'est engagée à financer la construction d'une résidence de soins à Dordrecht pour un budget d'environ 5 millions €. Le bâtiment sera exploité par Martha Flora.

10.16 Développement de sites d'immobilier de santé en Finlande

Aedifica s'est engagée, par l'intermédiaire de sa filiale Hoivatilat Oyj, à développer 34 projets pour une valeur d'investissement totale d'environ 156 millions €. Les projets concernent notamment des maisons de repos pour personnes âgées, des crèches, des écoles et des centres de soins résidentiels spécialisés pour personnes handicapées. 22 projets sont déjà en cours de réalisation.

10.17 Développement de sites d'immobilier de santé en Suède

Aedifica s'est engagée, par l'intermédiaire de sa filiale Hoivatilat AB, à développer 3 crèches pour une valeur d'investissement totale d'environ 12 millions €. Les projets sont déjà en cours de réalisation.

10.18 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 des douze premiers mois 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) ;
- 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) ;



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- la rénovation de la maison de repos Residenz Zehlendorf à Berlin (Allemagne) a en majeure partie été achevée. Quelques points restants seront finalisés dans le courant de l'année 2020. Les travaux de rénovation encore à financer s'élèvent à environ 1 million € (point 1.6 de la note 45) ;
- la rénovation de la maison de repos Seniorenresidenz Laurentiusplatz à Wuppertal-Elberfeld (Allemagne) a été achevée (point 1.8 de la note 45) ;
- la construction du campus de soins Seniorenquartier Kaltenkirchen à Kaltenkirchen (Allemagne) a été achevée (point 1.16 de la note 45) ;
- la rénovation de la maison de repos De Merenhoef à Maarssen (Pays-Bas) a été achevée (point 1.18 de la note 45) ;
- la construction de la résidence de soins Sorghuys Tilburg à Berkel-Enschot (Pays-Bas) a été achevée (point 1.20 de la note 45) ;
- la finition du site d'immobilier de santé De Statenhof à Leiden (Pays-Bas) a été achevée (point 1.23 de la note 45) ;
- la construction du site d'immobilier de santé Het Gouden Hart Harderwijk à Harderwijk (Pays-Bas) a été achevée (point 1.26 de la note 45) ;
- la construction de la résidence de soins Stepping Stones Zwolle (devenue Villa Berkum) à Zwolle (Pays-Bas) a été achevée (point 1.28 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 9 juillet 2020, Aedifica a réalisé l'acquisition du campus de soins Klein Veldekens à Geel (Belgique) par l'apport en nature des bâtiments et du terrain dans Aedifica SA.
- Le 15 juillet 2020, les travaux de construction du campus de soins Seniorenquartier Beverstedt à Beverstedt (Allemagne) ont été achevés.
- Le 17 juillet 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition d'un terrain à Lelystad (Pays-Bas) sur lequel sera construit un nouveau site d'immobilier de santé.
- Le 24 juillet 2020, Aedifica a annoncé le forward purchase de la maison de repos Priesty Fields Care Home à Congleton (Royaume-Uni).
- Le 31 juillet 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition du centre de soins résidentiels spécialisé Jyväskylä Sulkulantie à Jyväskylä (Finlande).
- Le 13 août 2020, Aedifica a finalisé l'acquisition de la maison de repos Richmond Manor à Ampthill (Royaume-Uni).
- En juillet et août, 11 projets de développement en Finlande ont été achevés (voir section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire pour plus de détails).
- En août 2020, les travaux de construction de l'école maternelle Eskilstuna Mesta à Eskilstuna (Suède) ont été achevés.
- Le 28 août 2020, Aedifica a annoncé le forward purchase de l'extension du campus de soins SARA Seniorenresidenz à Bitterfeld-Wolfen (Allemagne).



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 membres du conseil d'administration (4.192 k€ pour les douze premiers mois de l'exercice 2019/2020 ; 3.327 k€ pour l'exercice 2018/2019).

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Avantages à court terme	3.858	3.096
Avantages postérieurs à l'emploi	196	188
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	138	43
Total	4.192	3.327

Note annexe 14 : périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice 2019/2020 :

- Aedifica Finance 1 Ltd
- Aedifica Finance 2 Ltd
- Aedifica Luxembourg VII SCS
- Aedifica Luxembourg VIII SCS
- Aedifica Nederland 3 BV
- Aedifica Residenzen West GmbH
- Aedifica Residenzen 3 GmbH
- Aedifica Services BV
- Aedifica UK Ltd
- Aureit Holding Oy
- Hoivatilat Oyj
- Sapphire Ltd

Au cours de l'exercice 2019/2020, Aedifica Invest Brugge SA, Quercus Healthcare Property Unit Trust, BNP Paribas Jersey Trust Corporation Ltd et Bremdael Invest SCA ont disparu 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 et Hof van Bremdael SA a fusionné avec Aedifica SA le 20 juin 2020.



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*).

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Immeubles de placement en exploitation	3.147.921	2.264.504
+ Droits d'utilisation sur terrains	38.151	-
+ Projets de développement	172.565	51.205
Immeubles de placement	3.358.637	2.315.709
+ Actifs détenus en vue de la vente	7.296	5.240
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	3.365.933	2.320.949
- Projets de développement	-172.565	-51.205
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	3.193.368	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 €)	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs	163.413	118.413
- Effet des variations de périmètre	-67.508	-23.093
= Revenus locatifs à périmètre constant*	95.905	95.320

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

30/06/2020

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Non alloué	Inter-sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL									
Revenus locatifs (a)	56.999	31.029	22.644	40.186	12.508	47	0	0	163.413
Résultat locatif net (b)	56.955	31.024	22.644	37.948	12.097	46	0	0	160.715
Résultat immobilier (c)	56.950	30.883	22.823	37.948	12.091	36	0	0	160.732
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	0	0	155.301
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	56.919	29.758	22.149	35.243	11.243	-13	-22.881	0	132.420
Marge opérationnelle* (d)/(b)									97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)									82%
Charges opérationnelles* (e)-(b)									28.295



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

30/06/2020

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel [°]	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	163.413	0	0	0	0	163.413
Résultat locatif net (b)	160.715	0	0	0	0	160.715
Résultat immobilier (c)	160.732	0	0	0	0	160.732
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	155.301	0	0	0	0	155.301
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	155.301	0	0	-22.881	0	132.420
Marge opérationnelle* (d)/(b)						97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						82%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						28.295

30/06/2019

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

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

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

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
XX. Revenus financiers	49	154
XXI. Charges d'intérêts nettes	-20.832	-17.193
XXII. Autres charges financières	-3.340	-3.129
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-24.123	-20.168



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.5 : Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
XXI. Charges d'intérêts nettes	-20.832	-17.193
Intérêts intercalaires	1.345	1.083
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-20.490	-16.957
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-21.813	-18.026
Dette financière moyenne pondérée (c)	1.398.483	981.467
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,5%	1,7%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	1,6%	1,8%

Au 30 juin 2020, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de **1,6 %** (30 juin 2019 : 1,9 %).

Au 30 juin 2020, 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 **1,7 %** (30 juin 2020 : 2,0 %).

15.6 : Capitaux propres

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 €)	30/06/2020	30/06/2019
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.668.522	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	1.668.522	1.375.326
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	54.101	50.533
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	1.722.623	1.425.859



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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*	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	104.862	123.497
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	-15.423	-63.317
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.160	-7.251
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	-70
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	2.243	7.304
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	11.135	6.216
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.348	-853
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-204	6.618
Arrondi	0	1
EPRA Earnings* (part du groupe)	100.105	72.145
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	25.031.317	19.274.471
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	4,00	3,74



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.2 : EPRA NAV*

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	1.668.522	1.375.325
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	61,66	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	1.668.522	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	54.101	50.533
(v.a) Impôts différés	67.879	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)	1.790.502	1.437.706
Nombre d'actions	27.061.273	24.601.158
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	66,16	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 30 juin 2020. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 qui a été distribué en octobre 2019.

Note annexe 15.7.3 : EPRA NNAV*

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
EPRA NAV* (part du groupe)	1.790.502	1.437.706
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-54.101	-50.533
(ii) Juste valeur de la dette	-6.894	-7.329
(iii) Impôts différés	-67.879	-11.848
EPRA NNAV* (part du groupe)	1.661.628	1.367.996
Aantal aandelen	27.061.273	24.601.158
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	61,40	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 30 juin 2020. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 qui a été distribué en octobre 2019.



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.4 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios*	30/06/2020	30/06/2019
x 1.000 €		
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-30.993	-21.271
Charges relatives à la location	-2.698	-41
Récupération de charges immobilières	0	59
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17	-820
Frais techniques	-263	-1.077
Frais commerciaux	-200	-317
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-58
Frais de gestion immobilière	-3.868	-2.763
Autres charges immobilières	-1.098	-1.470
Frais généraux de la société	-22.553	-14.692
Autres revenus et charges d'exploitation	-330	-92
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-30.993	-21.271
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	58
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-30.993	-21.213
Revenu locatif brut (C)	163.413	118.413
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	19%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	19%	18%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	0	0

Aedifica active certains frais de gestion de projet.

Note annexe 16: Goodwill

(x 1.000 €)	30/06/2020	30/06/2019
Valeur brute au début de l'exercice	335	2.191
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-335	-335
Valeur comptable au début de l'exercice	0	1.856
Entrées / Transfert	160.039	-1.856
Pertes de valeur	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	160.039	0
dont : valeur brute	160.374	335
perdes de valeur cumulées	-335	-335

Conformément aux exigences de l'IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a principalement analysé la valeur comptable du goodwill.

Le goodwill initial de 335 k€ provient de l'acquisition de la société Schloss Bensberg Management GmbH. Ce goodwill a été ramené à zéro pendant l'exercice 2017/2018. Le test de valeur au cours de l'exercice 2019/2020 n'a pas entraîné de réévaluation.

L'ajout de goodwill sur les douze derniers mois à hauteur de 160.039 k€ provient de l'acquisition de Hoivatilat Oyj. Il résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj) et la valeur comptable de l'actif net acquis, en ce compris l'effet d'impôt différé



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

correspondant à l'hypothèse théorique (exigée par les normes IAS/IFRS) d'une vente immédiate des actifs et passifs à la date de clôture. Le taux d'imposition appliqué pour la Finlande est de 20 %.

Test de dépréciation

Le 30 juin 2020, le goodwill lié à l'acquisition de Hoivatilat Oyj a été soumis à un test de dépréciation en comparant la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement, y compris l'effet d'impôt différé additionné du goodwill, à la valeur d'utilité de ces immeubles de placement et projets de développement.

La juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement est déterminée par des experts évaluateurs indépendants selon les règles d'évaluation du Groupe telles que décrites à la note 2 des comptes annuels consolidés 2018/2019.

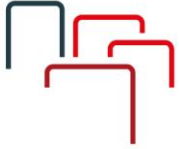
Le Groupe détermine la valeur d'utilité sur la base des flux de trésorerie nets futurs estimés, à partir des loyers des immeubles de placement et projets de développement sous-jacents (selon les baux avec les locataires), des dépenses d'entretien et de la gestion du portefeuille immobilier et des frais théoriques de rénovation de l'immobilier. La valeur d'utilité tient également compte des flux de trésorerie nets futurs d'un pipeline de développement non engagé de 100 millions € par an sur les quatre premières années, basés sur les budgets du management de la filiale. Les paramètres les plus sensibles lors de la détermination de la valeur d'utilité sont le taux d'indexation et le taux d'actualisation.

Hypothèses utilisées pour le calcul de la valeur d'utilité de Hoivatilat :

- l'horizon du flux de trésorerie est de 45 ans avec une valeur finale fixée comme étant égale à une perpétuité de 80 % du dernier flux de trésorerie ;
- les frais de rénovation sont estimés à 20 % du coût d'acquisition tous les 15 ans ;
- le rendement sur la base du coût qui est utilisé pour déterminer les loyers du pipeline non engagé est basé sur les hypothèses utilisées par les experts évaluateurs lors de l'évaluation du portefeuille existant ;
- le taux d'indexation appliqué aux flux de trésorerie est de 2 % ;
- le taux d'actualisation est de 4,25 %.

Au 30 juin 2020, la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (après déduction de l'impôt différé repris au bilan) s'élève avec le goodwill à 693.464 k€. La valeur d'utilité, calculée à la même date suivant les principes ci-dessus, s'élève à 761.735 k€.

Analyse de sensibilité	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Changement de la valeur d'utilité (en %)	17%	-15%	-16%	18%



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur l'examen limité des états financiers intermédiaires résumés et consolidés clos le 30 juin 2020 et pour la période de 12 mois se terminant à cette date.

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Aedifica SA (la « Société »), et de ses filiales (conjointement, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2020, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état du résultat global consolidé, de l'état consolidé de variation des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de 12 mois se terminant à cette date ainsi que des notes explicatives, conjointement, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 3.608.911 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 12 mois de € 104.902 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à la norme International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire (« IAS 34 ») approuvée par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basée sur notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

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 ». 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, la mise en œuvre de revues 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 moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2020, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de 12 mois se terminant à cette date, conformément à IAS 34.

Paragraphe explicatif – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier intermédiaire concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport intermédiaire et plus spécifiquement dans le chapitre « Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2019 » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 1^{er} septembre 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens (agissant au nom d'une SPRL)
Partner



Le 2 septembre 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier intermédiaire 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 :

- les 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 des événements importants et des principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les douze premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les 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	4
3. Evénements importants	4
4. Patrimoine au 30 juin 2020.....	12
5. Rendement brut par pays	14
6. Analyse des comptes consolidés	15
7. Perspectives	22
8. Principaux risques et incertitudes.....	23
9. Transactions avec les parties liées.....	23
10. Corporate governance	23
II. EPRA	25
III. Aedifica en Bourse	26
1. Cours et volume.....	26
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	28
3. Actionnariat.....	30
4. Calendrier financier	30
IV. Rapport immobilier	31
1. Portefeuille immobilier consolidé	31
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2020	41
3. Le marché immobilier de santé	48
4. Rapport des experts évaluateurs.....	51
V. Etats financiers consolidés résumés	57
1. Compte de résultats consolidé	57
2. Etat du résultat global consolidé.....	58
3. Bilan consolidé.....	58
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	60
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres.....	61
6. Notes annexes.....	63
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	90
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	91
VII. Déclaration des personnes responsables	91



Rapport financier intermédiaire Information réglementée

Le 2 septembre 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 intermédiaire est également disponible en version néerlandaise et anglaise³⁹.

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, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, JLL Finland Oy en JLL Valuation AB

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu

Bob Boecx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu



³⁹ La version néerlandaise de ce document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.