

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2018/2019

- Revenus locatifs de 50,8 millions € au 31 décembre 2018, en hausse de 14 % par rapport au 31 décembre 2017
- EPRA Earnings* de 31,7 millions € au 31 décembre 2018, une hausse de 12 % par rapport au 31 décembre 2017
- Prévision confirmée pour le dividende de l'exercice en cours (2,80 € brut par action, en augmentation de 12 %)
- Patrimoine immobilier* de 2,0 milliards € au 31 décembre 2018, en hausse de 13 % par rapport au 30 juin 2018
- L'immobilier de santé représente désormais près de 85 % du portefeuille, soit 1.625 millions € répartis sur 159 sites dans trois pays :
 - 996 millions € en Belgique (76 sites)
 - 336 millions € en Allemagne (41 sites)
 - 292 millions € aux Pays-Bas (42 sites)
- Annonce de l'acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles au Royaume-Uni, quatrième pays dans le portefeuille d'Aedifica
- Niveau record de 473 millions € destinés à des projets de construction et rénovation, et des acquisitions sous conditions suspensives, exclusivement dans le secteur de l'immobilier de santé (hors portefeuille au Royaume-Uni)
- Durée résiduelle moyenne des baux : 20 ans
- Taux d'endettement de 47,4 % au 31 décembre 2018
- Première phase de la vente des actions du portefeuille résidentiel a été achevée

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 17 des états financiers consolidés résumés ci-après.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Résumé de l'activité du 1^{er} semestre 2017/2018

Depuis le début de l'exercice 2018/2019, Aedifica a continué à fermement ancrer sa stratégie en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe au travers de l'annonce d'une série de nouveaux investissements en immobilier de santé et désinvestissement de parties non-stratégiques de son portefeuille :

- **Belgique** : acquisition de 3 sites, réception de 3 projets d'extension, et transfert partiel des participations dans Immo SA, la filiale dans laquelle la branche d'activité « immeubles à appartements » est incorporée ;
- **Allemagne** : acquisition de 11 sites (dont 4 sites annoncés sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent et 3 sites dont les conditions suspensives seront remplies dans les semaines à venir) et 3 projets de construction (annoncés sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent) ;
- **Pays-Bas** : acquisition de 4 sites et 5 projets de construction (dont un projet annoncé sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent) et réception de 3 projets de construction ;
- **Royaume-Uni** : acquisition de 92 sites clôturée le 1^{er} février 2019.

Depuis le début de l'exercice 2018/2019, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a crû de 201 millions € (soit +12 %) pour s'établir à 1.907 millions € (contre 1.705 millions € au début de la période). Le budget d'investissement total de projets de développement (principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives) s'élève à environ 976 millions € au 31 décembre 2018 (comprenant le portefeuille britannique d'environ 503 millions €¹). Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement, des projets de développement encore à réaliser à un horizon de trois ans, et de la vente partielle des participations dans Immo SA, le portefeuille total atteindra à terme le cap de 2,6 milliards €.

Après le 31 décembre 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de 92 maisons de repos au Royaume-Uni, sa transaction la plus considérable à ce jour². Le Royaume-Uni (quatrième pays dans le portefeuille d'Aedifica) constitue une opportunité d'investissement intéressante pour le groupe, au vu de la fragmentation actuelle du marché des soins de santé et du vieillissement de la population qui soutient le besoin croissant d'immobilier de santé³. Cette acquisition diversifie davantage la répartition géographique et les locataires du groupe, et renforce le WAULT⁴ exceptionnel du portefeuille d'Aedifica. De plus, compte tenu des conditions actuelles du marché, Aedifica a pu acquérir ce portefeuille avec une décote par rapport à la juste valeur des immeubles évaluée par un expert indépendant.

Mais Aedifica ne se contente pas seulement d'investir. Elle continue de gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs qui atteignent 50,8 millions € (en hausse de 14 %), et, une marge d'exploitation* de 83 % et dans une situation financière bien gérée avant variations de la juste valeur*. L'EPRA Earnings* a cru de 12 % pour atteindre 31,7 millions € (contre 28,3 millions € au 31 décembre 2017), à savoir 1,74 € par action (contre 1,58 € au 31 décembre 2017). Ce résultat (absolu par action) est plus élevé que les prévisions semestrielles (tant en termes de revenus locatifs que d'EPRA Earnings*), dérivées des

¹ Sur base du taux de change au 31 décembre 2018.

² Voir section 3.4.1 du rapport de gestion intermédiaire.

³ Voir section 3.2.4 du rapport immobilier pour une description du marché d'immobilier de santé au Royaume-Uni.

⁴ Weighted average unexpired lease term: durée résiduelle moyenne des baux.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

prévisions annuelles pour l'exercice 2018/2019 présentées dans le rapport financier annuel 2018/2019 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 47,4 % au 31 décembre 2018 (contre 44,3 % au 30 juin 2018). L'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni datant du 1^{er} février 2019 a un impact d'environ 10 points de base. Le Groupe s'efforce de maintenir le ratio d'endettement à un niveau adéquat, notamment par le transfert des activités non-stratégiques, comme la cession partielle des participations d'Aedifica dans Immo SA (dont la première phase a été complétée le 31 octobre 2018 – voir section 3.7).

Sans tenir compte de nouvelles opportunités d'investissement, la croissance future du Groupe est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension, de redéveloppement et de construction relatifs à de nombreux sites. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 31 décembre 2018 représente un budget cumulé de l'ordre de 473 millions € d'engagements (hors portefeuille au Royaume-Uni de 503 millions €), à investir sur un horizon de trois ans (voir section 1.2 du rapport immobilier). L'entièreté de ces projets sont pré-loués. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs et de s'ancrer fermement comme investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe.

Les nombreux investissements dans l'immobilier de santé annoncés et réalisés par Aedifica depuis le début de l'exercice pour un montant total de 791 millions € figurent dans le tableau ci-dessous⁵ :

(en millions €)		Investissements réalisés/annoncés	Projets de développement	Total
DE	Specht Gruppe phase I: Schwerin, Lübbecke, Kaltenkirchen ¹	19	21	40
DE	Argentum portefeuille (4 sites)	19	-	19
NL	Sorghuys Tilburg	2	2	4
DE	Azurit portefeuille (4 sites) ¹	23	-	23
NL	Nieuw Heerenhage ¹	3	19	22
NL	Martha Flora Bosch en Duin ¹	5	-	5
BE	De Stichel ¹	4	-	4
BE	Huize Lieve Moenssens ¹	4	-	4
NL	Verpleegcentrum Scheemda	1	4	5
NL	ECR portefeuille (3 sites)	35	12	47
BE	Residentie Kartuijzerhof	20	-	20
BE	Résidence de la Paix	15	2	17
NL	Het Gouden Hart Harderwijk	4	6	10
NL	Huize Ter Beegden ¹	4	-	4
DE	Seniorenheim J.J. Kaendler ²	4	-	4
DE	Hartha et Zur alten Linde ²	18	-	18
BE	Heydeveld ¹	4	-	4
NL	Kening State	11	-	11
BE	Hof van Schoten	18	-	18
NL	Stepping Stones Zwolle	1	5	6
NL	September Nijverdal ¹	3	-	3
Total au 31 décembre 2018		216	72	288
UK	Aedifica UK portefeuille	503	-	503
Total au 20 février 2019		719	72	791

¹ Concrétisations d'accords conclus avant le 1^{er} juillet 2018.

² Les conditions suspensives de ces transactions seront remplies dans le courant des semaines à venir

⁵ Les données de ce tableau ont été arrondies. Par conséquent, il est possible que la somme de certaines données ne soit pas égale au total indiqué.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2. Introduction

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

Aedifica vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent.

L'activité du Groupe s'exerce principalement au sein du secteur de l'immobilier de santé, avec un intérêt particulier pour les logements des seniors ; le Groupe détient aussi des immeubles à appartements et des hôtels au 31 décembre 2018, tous deux considérés comme des secteurs non-stratégiques et pour lesquels un programme de désinvestissement est en cours.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché réglementé) depuis 2006.

Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion au 30 juin 2018, compris dans le rapport financier annuel 2017/2018 dont le lexique reprend les définitions des principaux termes techniques utilisés. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

3. Evénements importants

3.1. Investissements en Belgique

3.1.1. Acquisition de deux maisons de repos à Lierde et Evere

Le 8 octobre 2018, Aedifica a acquis deux maisons de repos. **Residentie Kartuizerhof** située à Lierde (Province de Flandre-Orientale) a une capacité de 128 unités, dont 96 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 32 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. **Résidence de la Paix** située à Evere (Région de Bruxelles-Capitale) a une capacité de 107 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Un budget d'environ 2 millions € est prévu par Aedifica pour l'extension de l'immeuble, qui sera en principe achevée en 2020 et qui portera la capacité du site à 115 unités. Aedifica SA a acquis 100 % des actions des deux sociétés qui sont propriétaires des deux sites. La valeur conventionnelle de Residentie Kartuizerhof s'élève à environ 20 millions €. La valeur conventionnelle de Résidence de la Paix s'élève à environ 15 millions € (hors budget supplémentaire d'environ 2 millions € pour financer les travaux d'extension). Les maisons de repos sont exploitées par des entités du groupe Vulpia. Les contrats de location conclus pour ces deux sites prennent la forme de contrats à long terme triple net non résiliables de 27 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5 %.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.1.2. Acquisition d'une maison de repos à Schoten

Le 14 décembre 2018, Aedifica a acquis un site de logement des seniors à Schoten (Province d'Anvers). **Hof van Schoten** a une capacité de 101 unités, dont 85 unités sont destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 16 unités aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. La valeur conventionnelle s'élève à environ 18 millions €. Le site est exploité par un acteur local, avec lequel un contrat de location à long terme triple net non résiliable de 27 ans a été conclu. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5%.

3.2. Investissements en Allemagne

3.2.1. Première exécution de l'accord de coopération avec Specht Gruppe : construction de trois campus de soins à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke

Le 11 juillet 2018, Aedifica a acquis les terrains de trois des dix-sept maisons de repos qui font l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe, via la prise de contrôle de la société Specht Gruppe Eins mbH (par Aedifica Invest SA). Aedifica a conclu un accord avec Residenz Baugesellschaft (une entité du Specht Gruppe) pour la construction de ces trois maisons de repos sur les terrains situés à **Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke**. Les travaux de construction ont déjà débuté. Les immeubles seront en principe achevés au cours du deuxième semestre 2019. La valeur conventionnelle de ces trois terrains s'élève à environ 4 millions €. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 40 millions €. Après l'achèvement des travaux, les sites seront exploités par le groupe EMVIA-Living. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

3.2.2. Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé à Sonneberg, Rothenberg et Dornum

Le 29 août 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé (comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 juin 2018). **Seniorenzentrum Sonneberg** à Sonneberg (Land de Thuringe) a une capacité de 101 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. **Seniorenzentrum Haus Cordula I et II** sont situées à Rothenberg (Land de Hesse) et ont respectivement une capacité de 75 et 39 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. **Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum** situé à Dornum (Land de Basse-Saxe) a une capacité totale de 106 unités, dont 56 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 50 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. La valeur conventionnelle de ces quatre sites exploités par des entités du groupe Azurit, s'élève à environ 23 millions €. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 6 %.

3.2.3. Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé à Bad Sachsa (Basse-Saxe)

Le 28 septembre 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé (comme annoncé dans le communiqué de presse du 12 juillet 2018) à **Bad Sachsa** (Land de Basse-Saxe) avec une capacité totale de 221 unités. Le premier site a une capacité de 70 unités destinées aux seniors nécessitant une



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

assistance permanente. Le deuxième site a une capacité de 64 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves ou souffrant de troubles psychiques. Les troisième et quatrième sites ont respectivement une capacité de 74 et 13 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. La valeur conventionnelle s'élève à environ 19 millions €. Les sites sont exploités par une entité d'Argentum Holding GmbH. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

3.2.4. Acquisition d'une maison de repos à Meissen

Le 29 novembre 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition (soumise aux conditions habituelles en Allemagne, principalement de nature administrative) de la maison de repos **Seniorheim J.J. Kaendler** à Meissen (Land de Saxe). Le site a une capacité de 73 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €. Le contrat de location conclu avec le groupe Argentum, prend la forme d'un contrat long terme double net de 30 ans non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

3.2.5. Acquisition de deux sites d'immobilier de santé à Hartha et Rabenau

Le 12 décembre 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition (soumise aux conditions habituelles en Allemagne, principalement de nature administrative) de deux sites d'immobilier de santé. **Seniorenwohnpark Hartha** à Tharandt (Land de Saxe) a une capacité totale de 179 unités dont 81 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 98 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. **Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde** à Rabenau (Land de Saxe) a une capacité totale de 82 unités dont 72 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 10 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. La valeur conventionnelle des deux sites, qui seront exploités par le groupe EMVIA Living, s'élève à environ 18 millions €. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

3.3. Investissements aux Pays-Bas

3.3.1. Acquisition et transformation d'une résidence de soins à Berkel-Enschot

Le 19 juillet 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition et la transformation de la résidence de soins **Sorghuys Tilburg** à Berkel-Enschot (Province du Brabant-Septentrional). La villa existante sera transformée et fera l'objet d'une extension en un établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente d'une capacité de 22 unités. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019. Aedifica Nederland BV a acquis la pleine propriété du terrain et du bâtiment qui y est érigé. L'investissement total d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 4 millions € (environ 1 million € pour le terrain et 3 millions € de travaux). La résidence de soins sera exploitée par Blueprint Group en partenariat avec Boeijend Huys Ouderenzorg, sous l'enseigne Zorghuis Nederland. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.3.2. Première exécution de l'accord de coopération avec Stichting Rendant et HEVO à Heerenveen (Frise)

Le 26 septembre 2018, Aedifica Nederland BV a acquis le terrain (en application de l'accord de coopération conclu avec Stichting Rendant et HEVO) du site qui sera construit à Heerenveen (Province de Frise). Le site **Nieuw Heerenhage** comprendra 126 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Le nouvel immeuble sera en principe achevé au cours du premier trimestre 2021. La valeur conventionnelle du terrain s'élève à environ 2 millions €. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 22 millions €. Après l'achèvement des travaux, le site sera exploité par Stichting Rendant. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 5,5 %.

3.3.3. Accord pour la construction d'une maison de repos à Scheemda

Le 27 septembre 2018, Aedifica a conclu un accord pour la construction d'une maison de repos à Scheemda (Province de Groningue). **Verpleegcentrum Scheemda** sera achevée au cours du quatrième trimestre 2019 et aura une capacité de 36 unités pour des seniors nécessitant une assistance permanente. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété du terrain. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 5 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 4 millions € pour les travaux). Le contrat de location a été conclu avec Stichting Oosterlengte et prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. En outre, le site bénéficiera d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien de l'immeuble. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 7 %.

3.3.4. Acquisition de trois sites d'immobilier de santé à Leyde, Oss et Amersfoort

Le 5 octobre 2018, Aedifica a acquis trois sites d'immobilier de santé. **De Statenhof** à Leyde (Province de Hollande-Méridionale) a actuellement une capacité de 79 unités. Un budget supplémentaire d'environ 2 millions € est prévu par Aedifica pour le parachèvement de l'immeuble. Après la réception des travaux (en principe fin 2019), le site aura une capacité de 108 unités, dont 79 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande et 29 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Aedifica envisage de vendre la partie non stratégique de ce site. **Residentie Sibelius** située à Oss (Province du Brabant-Septentrional) a actuellement une capacité de 95 unités. Un budget supplémentaire d'environ 9 millions € est prévu par Aedifica pour la rénovation et le redéveloppement de l'immeuble. Après la réception des travaux (en principe en 2022), le site aura une capacité de 113 unités, dont 88 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande et 25 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. **Residentie Boldershof** à Amersfoort (Province d'Utrecht) a une capacité de 33 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Un budget supplémentaire d'environ 1 million € est prévu par Aedifica pour des travaux de rénovation, qui seront en principe achevés fin 2019. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété des trois sites. La valeur conventionnelle totale s'élève à environ 35 millions €. Un budget supplémentaire d'environ 12 millions € est prévu par Aedifica pour financer des travaux aux trois immeubles. Les contrats de location, conclus pour ces trois sites avec Blueprint Group, prennent la forme de contrats à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5 %.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.3.5. Accord pour la construction d'un site de logement des seniors à Harderwijk

Le 26 octobre 2018, Aedifica a conclu un accord pour la construction d'un site de logement des seniors à Harderwijk (Province de Gueldre). **Het Gouden Hart Harderwijk** aura une capacité de 45 unités, dont 25 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 20 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Le site sera en principe achevé au cours du premier trimestre 2020. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété du terrain. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 10 millions € (environ 3,5 millions € pour le terrain et environ 6,5 millions € pour les travaux). Le contrat de location, conclu pour ce site avec Het Gouden Hart, prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6 %.

3.3.6. Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Franeker

Le 13 décembre 2018, Aedifica a acquis un site d'immobilier de santé destiné tant aux seniors nécessitant une assistance permanente qu'aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. **Kening State** à Franeker (Province de Frise) a une capacité de 70 unités. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 11 millions €. Le contrat de location, conclu avec Blueprint Group, prend la forme d'un contrat long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %.

3.3.7. Construction d'une résidence de soins à Zwolle

Le 18 décembre 2018, Aedifica a conclu un accord pour la construction d'une résidence de soins pour des seniors nécessitant une assistance permanente à **Zwolle** (Province d'Overijssel). La résidence de soins aura une capacité de 24 unités et sera en principe achevée dans le courant du troisième trimestre 2020. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété du terrain. L'investissement total d'Aedifica s'élève à environ 5,5 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 4,5 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu avec Stepping Stones Home & Care prend la forme d'un contrat long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut sera d'environ 6 %.

3.4. Investissements au Royaume-Uni

3.4.1. Acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles

Le 1^{er} février 2019, Aedifica a acquis un important portefeuille d'immobilier de santé au **Royaume-Uni** d'une filiale de Lone Star Real Estate Fund IV (comme annoncé dans le communiqué de presse du 21 décembre 2018). Le portefeuille a une répartition géographique équilibrée et comprend 92 maisons de repos sises sur 90 sites, d'une capacité totale de plus de 5.700 résidents. Les maisons de repos, dont la plupart ont été construites spécifiquement pour y fournir des soins de santé, comprennent exclusivement des chambres individuelles. Le portefeuille offre également un potentiel d'amélioration au moyen de projets d'extension et de rénovation en cours et déjà identifiés. La valeur conventionnelle du portefeuille, qui a été acquis avec une décote par rapport à la juste valeur des immeubles évaluée par un expert indépendant, s'élève à environ 450 millions £. La transaction a été financée par des lignes de crédit existantes et nouvellement contractées. Les contrats de location de ce portefeuille, conclus avec un ensemble diversifié de 14 exploitants, prennent la forme de contrats triple net indexés avec une durée



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

moyenne résiduelle pondérée de plus de 22 ans. Le rendement brut initial s'élève à environ 7 %. Aedifica gèrera et développera le portefeuille au Royaume-Uni avec le support de Layland Walker, acteur externe du marché, qui gère ce portefeuille depuis cinq ans. Layland Walker travaillera exclusivement pour le compte d'Aedifica. L'équipe de Layland Walker est composée de sept membres expérimentés dédiés à ce portefeuille, et entretient des relations professionnelles et solides avec les locataires du portefeuille et le marché de soins de santé britannique de manière générale.

3.5. Réceptions en Belgique

3.5.1. Réception de l'extension d'une maison de repos à Vilvorde

Le 14 septembre 2018, les travaux d'extension de la maison de repos **De Stichel** à Vilvorde (Province du Brabant flamand) ont été réceptionnés. Le 12 décembre 2018, les travaux de rénovation de l'immeuble initial ont été achevés. Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui porte la capacité totale du site à 153 unités (115 unités avant les travaux). La maison de repos est donnée en location à une entité du groupe Armonea sur base d'un contrat à long terme triple net qui génère un rendement locatif d'environ 6 %. Après l'achèvement des travaux de rénovation, ce contrat sera renouvelé pour une période de 27 ans. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension et de rénovation s'élève à environ 14,5 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 11 millions € pour l'immeuble initial et le terrain, et d'environ 3,5 millions € pour les travaux).

3.5.2. Réception de l'extension et de la rénovation d'une maison de repos à Dilsen-Stokkem (Limbourg)

Le 17 septembre 2018, les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos **Huize Lieve Moenssens** à Dilsen Stokkem (Province de Limbourg) ont été réceptionnés. Ces travaux ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui porte la capacité totale du site à 78 unités (68 unités avant les travaux) et la rénovation d'une partie de l'immeuble initial. La maison de repos est donnée en location à une entité du groupe Armonea sur base d'un contrat à long terme triple net qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension et de rénovation s'élève à environ 9 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 5 millions € pour le site initial, et d'environ 4 millions € pour les travaux).

3.5.3. Réception de l'extension d'une maison de repos à Opwijk

Le 12 décembre 2018, l'extension de la maison de repos **Heydeveld** à Opwijk (Province du Brabant flamand) a été mise en exploitation. Les travaux d'extension comprennent la construction d'une nouvelle aile qui porte la capacité totale du site à 110 unités (75 unités avant les travaux). La maison de repos est exploitée par Senior Living Group sur base d'un contrat de location à long terme triple net de 20 ans générant un rendement locatif d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site s'élève, après les travaux d'extension et de rénovation, à environ 13 millions € (environ 9 millions € pour le site d'origine et environ 4 millions € pour les travaux).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.6. Réceptions aux Pays-Bas

3.6.1. Réception d'une résidence de soins à Bosch en Duin

Le 21 septembre 2018, la résidence de soins **Martha Flora Bosch & Duin** à Bosch en Duin (Province d'Utrecht) a été réceptionnée. Cet établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 27 unités. Le site est exploité par Martha Flora. L'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 7 millions € (soit environ 2 millions € pour le terrain et environ 5 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

3.6.2. Réception d'une résidence de soins à Beegden

Le 26 novembre 2018, la résidence de soins **Huize Ter Beegden** à Beegden (Province du Limbourg) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 19 unités et est exploité par le groupe Compartijn. L'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 5 millions € (environ 0,5 million € pour le terrain et environ 4 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6,5%.

3.6.3. Réception d'une résidence de soins à Nijverdal

Le 19 décembre 2018, la résidence de soins **September Nijverdal** à Nijverdal (Province d'Overijssel) a été réceptionnée. Cet établissement d'habitation et de soins aux seniors nécessitant une assistance permanente a une capacité de 20 unités et est exploitée par le groupe Wonen bij September. L'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 4 millions € (environ 1 million € pour le terrain et environ 3 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5%.

3.7. Cessions

- Première phase de la vente des participations dans Immo SA

Comme annoncé précédemment⁶, Aedifica a transféré sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA, sa nouvelle filiale. Le 12 juillet 2018, Aedifica et Primonial European Residential Fund (« PERF »), fonds pan-européen géré par Primonial Luxembourg Real Estate, ont signé les conventions définitives (sous conditions suspensives d'usage) pour la vente en deux phases de maximum 75 % des actions (moins une action) d'Immo SA. Le 31 octobre 2018, la première phase, portant sur la cession de 50 % (moins un titre) des titres d'Immo SA, a été réalisée. L'exécution de la deuxième phase est attendue pour la première moitié de 2019. Dans le cadre de cette convention, la branche d'activité a été évaluée en tenant compte de la valeur comptable des actifs (en ce compris la juste valeur des immeubles) et d'une prime de portefeuille d'environ 7 %.

⁶ Voir communiqués de presse du 21 mai 2018 et du 13 juillet 2018.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

- Cession de 22 résidences-services à Aarschot

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

3.8. Financement

3.8.1. Dettes financières

Depuis le début de l'exercice 2018/2019, Aedifica a contracté de nouveaux financements bancaires pour un montant total de 130 millions €, dont 60 millions € de refinancement anticipé de lignes de crédit arrivant à échéance en 2018 et 2019.

Afin de financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni (voir section 3.4.1 ci-dessus), un crédit-pont non utilisé au 31 décembre 2018 a été mis en place. Ce crédit-pont d'une durée de 12 mois consiste en deux tranches de 180 millions € et 150 millions £.

Le programme de certificats de trésorerie lancé fin juin 2018 a été bien accueilli par les investisseurs. Ce programme comporte une tranche à court terme dans laquelle 100 millions € étaient placés auprès d'investisseurs au 31 décembre 2018. Le programme de certificats de trésorerie à court terme est entièrement couvert par l'encours disponible sur les lignes de crédit à long terme en place.

Le 17 décembre 2018, un placement privé de 15 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 2,176% a été émis dans le cadre du programme des certificats de trésorerie à long terme.

Compte tenu des financements (130 millions €) et de la reprise de crédits d'investissements lors du premier semestre de cet exercice (5 millions €), l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente comme suit (en millions €), sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et du crédit-pont :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2018/2019 :	3	3
- 2019/2020 :	55	55
- 2020/2021 :	89	89
- 2021/2022 :	171	76
- 2022/2023 :	205	75
- 2023/2024 :	256	146
- 2024/2025 :	336	251
- >2025/2026 :	<u>187</u>	<u>137</u>
Total au 31 décembre 2018	1.302	832
- Billets de trésorerie (durée < 1an) :		<u>100</u>
Total dette financière au 31 décembre 2018		932
Durée résiduelle moyenne (années)*	5,0	5,0



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.8.2. Dividende optionnel

Le 23 octobre 2018, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2017/2018 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 72,25 € par l'apport de 34 coupons n°19 de 2,125 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté, pour environ 45% de leurs actions, pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 17 millions €⁷ avec l'émission de 240.597 nouvelles actions.

3.9. Autres événements

- Aedifica nomme un nouveau Chief Financial Officer

Le 1^{er} juin 2018, Madame Ingrid Daerden a été nommée par le conseil d'administration d'Aedifica comme Chief Financial Officer. Elle a rejoint l'équipe depuis le 1^{er} septembre 2018. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica.

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

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

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

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

⁷ Voir communiqué de presse du 20 novembre 2018



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2018

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté de 201 millions €, passant d'une juste valeur de 1.705 millions € à 1.907 millions € (soit 1.964 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 12 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (voir sections 3.1, 3.2 et 3.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir sections 3.5 et 3.6 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+23,2 millions € ou +1,2 % sur le premier semestre). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs, se ventile de la manière suivante :

- immobilier de santé : +15,3 millions €, ou +1,0 % ;
- immeubles à appartements : +8,0 millions €, ou +3,9 % ;
- hôtels: -0,1 million €, ou -0,1 %.

Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 237 biens, et d'une surface bâtie totale d'environ 1.014.000 m², constitués principalement de :

- 159 sites d'immobilier de santé d'une capacité d'environ 12.700 résidents ;
- 768 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 85 % immobilier de santé ;
- 11 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels.

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

- 67 % en Belgique dont :
 - 40 % en Flandre ;
 - 18 % à Bruxelles ;
 - 9 % en Wallonie ;
- 18 % en Allemagne ;
- 15 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation**⁸ (à l'exclusion de la partie non meublée du portefeuille) atteint 99,1 % au 31 décembre 2018, ce qui est légèrement en hausse par rapport au niveau record atteint au 30 juin 2018 (99,0 %).

⁸ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 4 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 82,9 % sur les six premiers mois de l'exercice, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les six premiers mois de l'exercice précédent (77,0 %).

Le **taux d'occupation global**⁹ du portefeuille s'élève à 99 % au 31 décembre 2018.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans et est semblable à celle du 30 juin 2018. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

⁹ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par secteur d'activité**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles).

De manière générale, le rendement brut s'élève à 5,6 %.

31 décembre 2018

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.624.647	215.438	66.710	1.906.795	57.334	1.964.129
Loyers contractuels annuels	91.640	10.535 °	4.214	106.389	-	-
Rendement brut (%) °°	5,6%	4,8%	6,3%	5,6%	-	-

30 juin 2018

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

31 décembre 2017

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.348.558	203.045	79.597	1.631.200	29.850	1.661.050
Loyers contractuels annuels	76.802	10.325 °	5.157	92.284	-	-
Rendement brut (%) °°	5,7%	5,0%	6,5%	5,6%	-	-

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6. Analyse des comptes consolidés semestriels

Un jeu d'états financiers résumés préparé conformément à la norme IAS 34 est fourni en page 53 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

6.1. Résultats consolidés¹⁰

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Revenus locatifs	50.798	44.478
Charges relatives à la location	8	-27
Résultat locatif net	50.806	44.451
Charges opérationnelles*	-8.671	-7.266
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.135	37.185
Marge d'exploitation* (%)	83%	84%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-8.634	-7.831
Impôts	-1.379	-1.018
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings*	-383	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	31.739	28.336
Dénominateur (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,74	1,58
EPRA Earnings*	31.739	28.336
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-187	-523
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13.095	8.989
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-70	172
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	-132	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-1.845	-549
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-3.833	0
Ecart d'arrondi	1	-1
Résultat net (part du groupe)	38.768	36.424
Dénominateur (IAS 33)	18.255.720	17.975.805
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,12	2,03

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2018/2019 s'inscrit en hausse de 14 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent et s'élève à 50,8 millions €. Il est supérieur au budget prévisionnel (c.-à-d. aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2018/2019 présentées dans le rapport financier annuel 2017/2018), principalement en raison de l'exécution plus rapide que prévue des acquisitions et des projets en développement.

¹⁰ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats, selon qu'elles aient eu lieu au début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par secteur d'activité :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	31 décembre 2018	31 décembre 2017	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Immobilier de santé	43.519	37.022	+1,2%	+17,5%
Immeubles à appartements	5.182	5.085	+3,8%	+1,9%
Hôtels	2.105	2.470	+2,4%	-14,8%
Intersectoriel	-8	-99		
Total	50.798	44.478	+1,7%	+14,2%

L'évolution des revenus locatifs du secteur de l'immobilier de santé (+6,5 millions € ; +17,5 % par rapport au 31 décembre 2017 et +1,2 % à portefeuille inchangé*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 85 % du chiffre d'affaires.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements ont augmenté de 1,9% par rapport au 31 décembre 2017 (+3,8% à portefeuille inchangé*).

Les revenus locatifs des hôtels sont conformes au budget. Suite à la cession de l'immeuble Ring (en juin 2018, avec un impact de -0,4 millions €) les revenus locatifs de ce secteur ont diminué de 14,8%. A portefeuille inchangé*, les revenus locatifs des hôtels ont augmenté de 2,4%.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 50,8 millions € (+14 % par rapport au 31 décembre 2017).

Le **résultat immobilier** atteint 50,3 millions € (31 décembre 2017 : 44,0 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 48,2 millions € (31 décembre 2017 : 42,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 95 % (31 décembre 2017 : 95 %).

Après déduction des frais généraux de 6,1 millions € (31 décembre 2017 : 5,0 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 13 % à 42,1 millions € représentant une **marge d'exploitation*** de 83 % (31 décembre 2017 : 84 %).

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » a pour effet de reporter au second semestre de l'exercice la prise en charge de taxes enregistrées parmi les charges opérationnelles*. Si ces taxes avaient pu être étalées dans le temps au cours du semestre sous revue, la marge d'exploitation* aurait été de l'ordre de 82 % au lieu de 83 % mentionné dans le paragraphe précédent.

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

Après la prise en compte des flux de cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 7,5 millions € (31 décembre 2017 : 7,1 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen* (1,9 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui du premier semestre de l'exercice 2017/2018 (2,2 %). En



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 8,6 millions € (31 décembre 2017 : 7,8 millions €) et est en-dessous du budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (31 décembre 2018 : 1,4 million € ; 31 décembre 2017 : 1,0 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises de la Société, l'impôt sur le résultat généré par la Société à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Les impôts différés sont commentés plus bas.

L'EPRA Earnings* (voir la note annexe 17.7.1) a atteint 31,7 millions € pour ce semestre (31 décembre 2017 : 28,3 millions €), soit 1,74 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (31 décembre 2017 : 1,58 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

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

- Sur les six premiers mois de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**¹¹ prise en résultat a été de +1,2 %, soit +23,1 millions € (31 décembre 2017 : +0,7 % ou +11,4 millions €). Une variation de juste valeur de - 10,1 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (au 31 décembre 2017 : - 2,4 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 13,1 millions € sur le semestre (31 décembre 2017 : 9,0 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 terme¹² 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 80 % au 31 décembre 2018. Afin de couvrir le risque de change sur le prix d'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, Aedifica a conclu un contrat à terme. Cela a permis de verrouiller le taux de change pour la future acquisition. Ces instruments sont détaillés en note annexe 9 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales détenues à moins de 100 % par le Groupe), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur (voir note annexe 16). La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers**

¹¹ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2018 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2018.

¹² 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

prise en résultat au 31 décembre 2018 représente une moins-value de 0,2 million € (31 décembre 2017 : produit de 0,5 millions €).

- Les **impôts différés** (charge de 1,3 million € au 31 décembre 2018 contre une charge de 0,5 million € au 31 décembre 2017) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus de l'EPRA Earnings*.
- L'**exit tax**¹³ (charge de 0,5 millions € au 31 décembre 2018), représente la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date probable de la fusion.
- Depuis le 1^{er} novembre 2018, Aedifica détient encore 50% +1 action de sa filiale résidentielle Immo SA. Au 31 décembre 2018, la société faisait entièrement partie de la consolidation. La part revenant à l'actionnaire minoritaire est représentée par les intérêts minoritaires.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 38,8 millions € (31 décembre 2017 : 36,4 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 2,12 € (31 décembre 2017 : 2,03 €).

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.964.129	1.740.533
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	61.323	24.418
Autres actifs	<u>2.073</u>	<u>1.692</u>
Total des actifs	2.027.525	1.766.643
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	994.339	977.086
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-36.467	-35.439
Intérêts minoritaires	<u>62.724</u>	<u>0</u>
Capitaux propres	1.020.595	941.647
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	959.838	781.449
Autres passifs	<u>47.091</u>	<u>43.547</u>
Total des capitaux propres et du passif	2.027.524	1.766.643
<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>47,4%</i>	<i>44,3%</i>

¹³ En 2017, l'exit tax était présentée sous la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Ce changement de présentation n'a pas d'impact sur le résultat net, ni sur l'EPRA Earnings*.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Au 31 décembre 2018, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 97 % (30 juin 2018 : 99 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁴, pour un montant de 1.964 millions € (30 juin 2018 : 1.741 millions €). Cette rubrique reprend :

- les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2018 : 1.907 millions € ; 30 juin 2018 : 1.705 millions €), en augmentation de 201 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 153 millions € par les opérations d'investissement (voir points 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 ci-dessus), pour 26 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir points 3.5 et 3.6 ci-dessus) et pour 23 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.
- les **projets de développement** (31 décembre 2018 : 57 millions € ; 30 juin 2018 : 35 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel (voir section 1.2. du rapport immobilier).

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

Les immobilisations financières comprennent une avance de 38 millions € versée dans le cadre de l'acquisition au Royaume-Uni (voir section 3.4.1 ci-dessus). Cette avance sera remboursée à Aedifica dans le cas où les conditions énoncées dans l'accord du 21 décembre 2018 n'étaient pas remplies.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012, de juin 2015 et de mars 2017. Il s'élève à 487 millions € au 31 décembre 2018¹⁵ (30 juin 2018 : 480 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 :

- 994 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2018 : 977 millions €, comprenant encore le dividende de 46 millions € qui a entretemps été distribué en novembre 2018) ;
- ou à 1.020 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2018 : 942 millions €, comprenant encore le dividende de 46 millions € qui a entretemps été distribué en novembre 2018).

Au 31 décembre 2018, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 960 millions € (30 juin 2018 : 781 millions €), dont 932 millions € (30 juin 2018 : 740 millions €) représentent la dette financière. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 47,4 % (30 juin 2018 : 44,3 %). 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 356 millions € à actif constant (c'est-

¹⁴ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, IP Belgium BVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF en Savills Consultancy BV).

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.019 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 28 % 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 255 millions € à actif constant, 638 millions € à actif variable et - 22 %.

Les **autres passifs** de 47 millions € (30 juin 2018 : 44 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2018 : 35 millions € ; 30 juin 2018 : 33 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 prise en compte de la distribution du dividende 2017/2018 en novembre 2018¹⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 53,92 € au 31 décembre 2018 contre 51,18 € par action au 30 juin 2018.

Actif net par action (en €)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Actif net après déduction du dividende 2017/2018, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	53,92	51,18
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,98	-1,95
Actif net après répartition du dividende 2017/2018	51,94	49,24
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	18.441.426	18.200.829

Nombre d'actions	31 décembre 2018	30 juin 2018
Nombre d'actions en circulation°	18.441.426	18.200.829
Nombre total d'actions	18.441.426	18.200.829
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°}	18.441.426	18.200.829
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	18.255.720	17.990.607
Nombre de droits au dividende ^{°°}	18.441.426	18.200.829

° Après déduction des actions propres.

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

°°° 240.597 actions ont été admises à la cotation le 20 novembre 2018.

¹⁶ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de 1,98 € par action au 31 décembre 2018 correspond à la juste valeur des instruments de couverture des capitaux propres qui est négative de 36 millions €, et qui est principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁷ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 53,68 € par action du 30 juin 2018 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2018, et doit donc être corrigé de 2,50 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2018. Ce montant correspond au montant total du dividende (46 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2018 (18.200.829).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

7. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités du Groupe.

Dans le climat économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe, lui permettent de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans un contexte de vieillissement de la population.
- Grâce à ses investissements dans l'immobilier de santé, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme. En outre, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est renforcée par l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni, dont la valeur résiduelle moyenne des baux est de 22 ans.
- Le financement externe du portefeuille immobilier est assuré par des lignes de crédit bancaires confirmées. Les tirages sur ces lignes de crédit à taux variable sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture. Par le passé, Aedifica a à maintes reprises prouvé qu'elle disposait d'un excellent accès aux marchés des capitaux pour soutenir sa croissance future.

Sur base des résultats au 31 décembre 2018, les prévisions de dividende pour l'exercice en cours (telles que publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018) sont confirmées, à savoir 2,80 € brut par action (en hausse de 12 % par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2017/2018).

L'acquisition considérable du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni, finalisée le 1^{er} février et financée avec des lignes de crédit existantes et nouvellement contractées, contribuera positivement au résultat du Groupe dans des conditions normales de marché (auxquelles on pouvait raisonnablement s'attendre à la date du présent rapport). Aedifica communiquera sur le financement final et l'impact attendu de cette acquisition sur le résultat escompté (par action), une fois que l'intégration de ce portefeuille au Royaume-Uni dans le Groupe sera clôturée.



Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

8. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 2 à 11 du rapport financier annuel 2017/2018 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2018/2019.

Suite à l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019, le conseil d'administration est d'avis que les risques repris ci-dessous sont pertinents :

- 1.4 Risque de concentration des opérateurs dans le segment d'immobilier de santé

Le portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni est loué à 14 opérateurs. L'intégration de nouveaux locataires permet une meilleure répartition des revenus locatifs au sein d'un plus grand groupe de locataires. Cet accroissement de diversification de locataires permet ainsi de réduire le risque de concentration.

- 1.5 Risque associé à une éventuelle sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne

Les évolutions relatives à un éventuel Brexit peuvent entraîner des fluctuations du taux de change de la livre sterling par rapport à l'euro, et avoir ainsi un impact sur la valorisation des immeubles au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica.

Une sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne pourrait avoir une incidence sur l'évolution macroéconomique au Royaume-Uni et générer une instabilité politique.

- 3.5 Risque de change

A l'avenir, Aedifica réalisera une partie de son chiffre d'affaires et de ses coûts au Royaume-Uni, et est dès lors exposée au risque de change. La variation future du taux de change peut avoir un impact sur la valorisation des immeubles au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica.

Le prix d'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni est exprimé en livres sterling, ce qui expose Aedifica au risque de change. Afin de limiter ce risque de change lors de l'acquisition, Aedifica a d'une part, conclu des contrats à terme sécurisant le taux de change de l'euro par rapport à la livre sterling, et d'autre part, souscrit un financement en livres sterling. Le financement en livres sterling forme une couverture naturelle pour limiter l'impact des fluctuations du taux de change sur le bilan et le taux d'endettement.

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 15 des états financiers consolidés résumés ci-joints. Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs d'Aedifica.

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019, 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

10. Corporate governance

10.1. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2018 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 2021), le mandat de Monsieur Serge Wibaut (président du conseil d'administration) en tant qu'administrateur indépendant non exécutif, le mandat de Monsieur Stefaan Gielens en tant qu'administrateur exécutif, le mandat de Madame Katrien Kesteloot en tant qu'administrateur indépendant non exécutif et le mandat de Madame Elisabeth May-Roberti en tant qu'administrateur indépendant non exécutif.

10.2. Modifications au sein de la direction

Le 1^{er} juin 2018, Madame Ingrid Daerden a été nommée par le conseil d'administration d'Aedifica comme nouvelle Chief Financial Officer. Elle a rejoint l'équipe depuis le 1^{er} septembre 2018. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica.

Le 31 décembre 2018, Madame Sarah Everaert a démissionné de ses fonctions en tant que Chief Legal Officer pour poursuivre une opportunité professionnelle ailleurs.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le comité de direction d'Aedifica est donc composé comme suit :

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

11. Experts évaluateurs

Conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, la Société a désigné Savills Consultancy BV, représentée par Monsieur Martijn Onderstal et Monsieur Jochem van der Grinten, en tant qu'experts indépendants chargés de la valorisation d'une partie du portefeuille d'immobilier de santé aux Pays-Bas. Le mandat de Savills Consultancy BV a débuté avec la valorisation trimestrielle du 30 septembre 2018.

Fait à Bruxelles le 19 février 2019.
Le conseil d'administration.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

II. EPRA¹⁸

Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices « FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ». Aedifica a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par l'EPRA, lors de la revue trimestrielle de la composition des indices en mars 2013.

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 265 membres et représentant plus de 450 milliards € d'actifs. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté ; ils rassemblent plus de 100 sociétés, représentant une capitalisation boursière de plus de 200 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

Au 31 décembre 2018, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,7 % et 14,7 %.

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 17 des états financiers consolidés résumés de ce rapport financier semestriel.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
EPRA Earnings* (en €/action)	1,74	1,58
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17%	16%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17%	16%
	31 décembre 2018	30 juin 2018
EPRA NAV* (en €/action)	54,33	51,52
EPRA NNNAV* (en €/action)	51,68	48,86
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,1%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,2%
EPRA Vacancy Rate (en %)	1%	1%

L'EPRA NAV* et l'EPRA NNNAV* au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 2,50 € par action par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2018 (voir la note en bas de page 17, section I.6.3. ci-dessus). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 qui a été distribué en novembre 2018 (voir note 17.6).

En septembre 2018, Aedifica a obtenu pour la quatrième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2016/2017), comme indiqué en section 3.9 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

¹⁸ 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 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu de Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Depuis lors, Aedifica a procédé à quatre augmentations de capital en espèces avec droit de préférence ou droit d'allocation irréductible :

- 15 octobre 2010 : émission de 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, pour un montant brut de 67 millions € ;
- 7 décembre 2012 : émission de 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action, pour un montant brut de 99,8 millions € ;
- 29 juin 2015 : émission de 3.121.318 actions nouvelles à un prix de souscription de 49,00 € par action, pour un montant brut de 153 millions € ;
- 28 mars 2017 : émission de 3.595.164 actions nouvelles à un prix de souscription de 61,00 € par action, pour un montant brut de 219 millions €.

Au 31 décembre 2018, Aedifica est reprise dans le Bel Mid Index¹⁹ avec une pondération de l'ordre de 6,2 %.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2018 (78,70 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 46,0 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- Une prime de 51,5 % par rapport à l'actif net par action.

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 du 15 octobre 2010, du 7 décembre 2012, du 29 juin 2015 et du 28 mars 2017) et le 31 décembre 2018, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 126,9 %, tandis que le Bel Mid Index a augmenté de 25,6 % et l'indice EPRA Europe²⁰ a chuté de 25,3 % sur la même période.

Au niveau international, l'action Aedifica est reprise dans les indices EPRA depuis le 18 mars 2013 et dans les indices MSCI depuis le 1^{er} décembre 2015.

¹⁹ L'indice BEL Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20 ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 50.000 € et affichant un taux de rotation d'au moins 10 %. En outre, aucune valeur ne peut représenter plus de 10 % de l'indice Bel Mid.

²⁰ Des informations supplémentaires sur l'Indice EPRA sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Action Aedifica	31 décembre 2018	30 juin 2018
Cours de Bourse de clôture (en €)	78,70	78,10
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	53,92	51,18
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	46,0%	52,6%
Actif net par action (en €)	51,94	49,24
Prime (+) / Décote (-)	51,5%	58,6%
Capitalisation boursière	1.451.340.226	1.421.484.745
Free float ¹	100,00%	100,00%
Nombre total d'actions cotées	18.441.426	18.200.829
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	18.441.426	18.200.829
Volume journalier moyen	16.752	18.711
Vélocité ²	23,5%	26,4%
Dividende brut par action (en €) ³	2,80	2,50
Rendement brut en dividende ⁴	3,6%	3,2%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 8 janvier 2018 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 2018/2019 : 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.



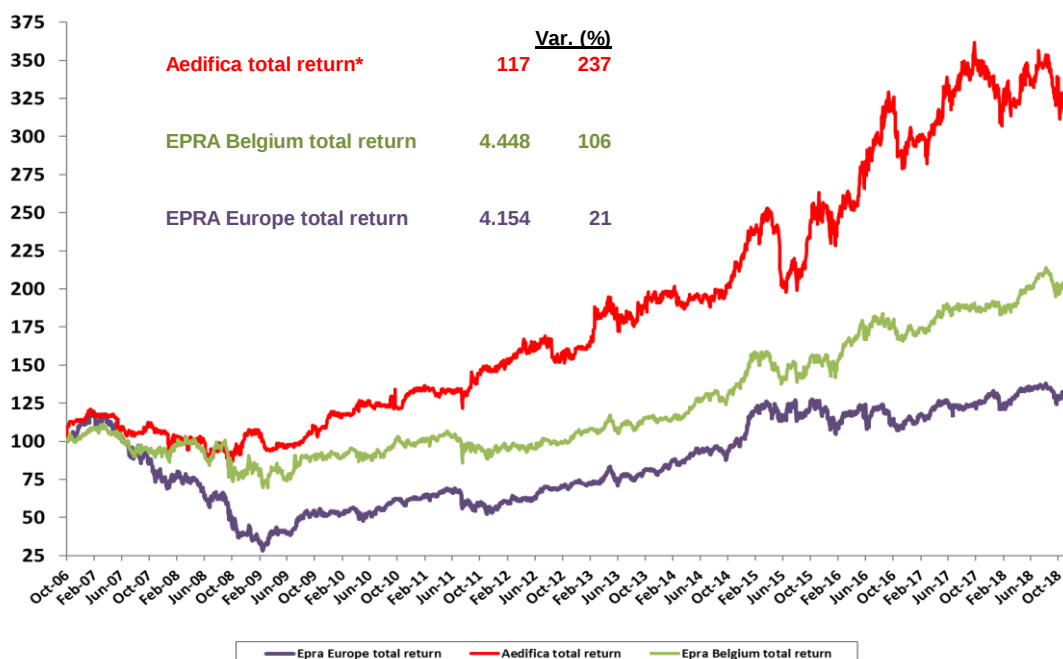
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

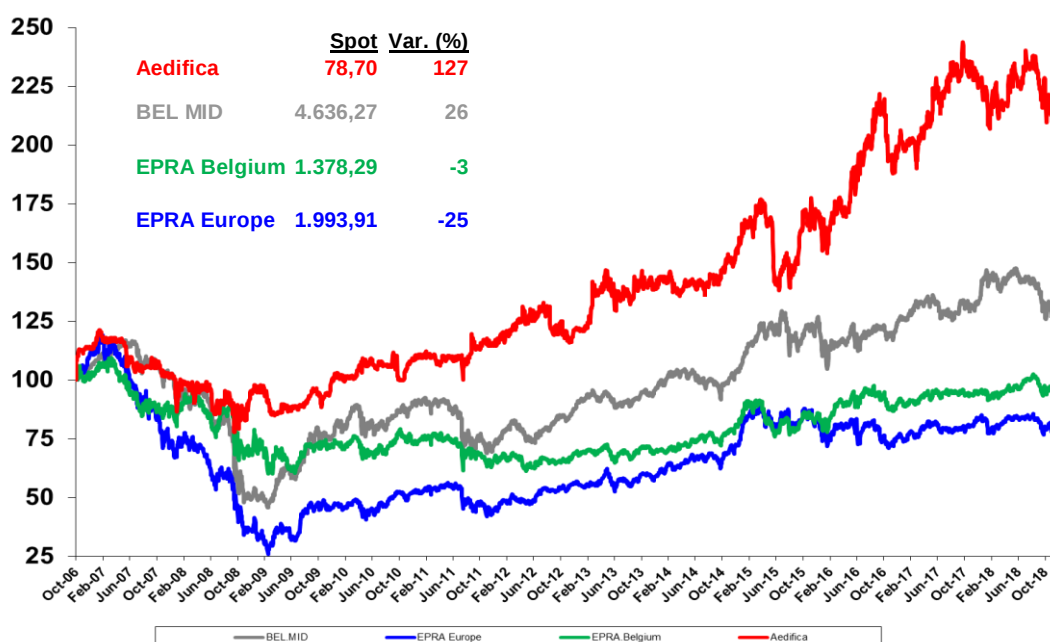
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 décembre 2018.

Total return²¹ d'Aedifica et comparaison entre indices



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



²¹ Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital de 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €) et 2017 (-1,60 €), le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 34,68 €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % du capital (situation au 31 décembre 2018, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 janvier 2018)²².

ACTIONNAIRES	Fraction du capital (en %)
BlackRock, Inc.	5,09
Autres < 5 %	94,91
Total	100,00

Le nombre total d'actions est de 18.441.426.

4. Calendrier financier²³

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 31.03.2019	15/05/2019
Communiqué annuel 30.06.2019	4/09/2019
Rapport financier annuel 2018/2019	Septembre 2019
Assemblée générale ordinaire 2019	22/10/2019
Dividende – ex-date du coupon relatif à l'exercice 2018/2019	28/10/2019
Déclaration intermédiaire au 30.09.2019	13/11/2019
Résultats semestriels 31.12.2019	Février 2020

²² 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 janvier 2018. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

²³ Ces dates sont sous réserve de modification.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation²⁴

Immobilier de santé	Filiale (9)	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Château Chenois		6.354	115	100,0%	916.935	916.935	1.074.000
New Philip		3.914	111	100,0%	502.796	502.796	520.000
Jardins de Provence		2.280	72	100,0%	412.743	412.743	416.000
Bel Air		5.350	161	100,0%	750.442	750.442	855.000
Résidence Grange des Champs		3.396	75	100,0%	444.042	444.042	512.000
Résidence Augustin		4.832	94	100,0%	558.365	558.365	658.000
Ennea		1.848	34	100,0%	199.749	199.749	139.400
Kasteelhof		3.500	81	100,0%	361.274	361.274	443.070
Wielant		4.834	104	100,0%	554.857	554.857	603.120
Résidence Parc Palace		6.719	162	100,0%	1.296.075	1.296.075	1.223.000
Résidence Service		8.716	175	100,0%	1.333.106	1.333.106	1.268.000
Résidence du Golf		6.424	194	100,0%	813.296	813.296	1.034.000
Residentie Boneput		2.993	78	100,0%	469.002	469.002	495.140
Résidence Aux Deux Parcs		1.618	53	100,0%	330.259	330.259	304.000
Résidence l'Air du Temps		7.197	137	100,0%	899.239	899.239	1.020.000
Au Bon Vieux Temps		7.868	104	100,0%	859.775	859.775	789.000
Op Haanven		6.587	111	100,0%	691.114	691.114	784.000
Résidence Exclusiv		4.253	104	100,0%	732.741	732.741	711.000
Séniorie Mélopée		2.967	70	100,0%	509.847	509.847	489.000
La Boule de Cristal		1.290	36	100,0%	97.653	97.653	148.000
Les Charmes en Famenne		3.165	96	100,0%	311.468	311.468	408.000
Seniorerie La Pairelle		6.016	118	100,0%	785.189	785.189	812.000
Residentie Gaerveld (résidence-services)		1.504	20	100,0%	174.671	174.671	172.000
Résidence du Plateau		8.069	143	100,0%	1.308.799	1.308.799	1.263.000
Seniorie de Maretak		5.684	122	100,0%	545.015	545.015	797.000
De Edelweis		6.914	122	100,0%	779.120	779.120	943.000
Bois de la Pierre		2.272	65	100,0%	458.435	458.435	476.000
Buitenhof		4.386	80	100,0%	576.882	576.882	739.000
Klein Veldeken		5.824	58	100,0%	446.880	446.880	667.000
Koning Albert I		7.775	110	100,0%	948.242	948.242	977.000
Eyckenborch		8.771	141	100,0%	1.151.437	1.151.437	990.000
Rietdijk		2.155	59	100,0%	346.419	346.419	407.000
Marie-Louise		1.959	30	100,0%	380.836	380.836	244.500
Gaerveld (maison de repos)		6.994	115	100,0%	815.020	815.020	862.500
Larenschhof		6.988	117	100,0%	1.062.942	1.062.942	1.028.000
Ter Venne		6.634	102	100,0%	1.029.238	1.029.238	1.050.600
Pont d'Amour		8.984	150	100,0%	1.018.814	1.018.814	1.022.000
Résidence Les Cheveux d'Argent		4.996	99	100,0%	426.299	426.299	555.000
't Hoge		4.632	81	100,0%	574.428	574.428	650.000
Helianthus		4.799	67	100,0%	482.017	482.017	506.000
Hestia		12.682	222	100,0%	1.419.400	1.419.400	1.731.600
Plantijn		7.310	110	100,0%	726.123	726.123	765.000
Salve		6.730	117	100,0%	1.110.070	1.110.070	1.058.000
SZ AGO Herkenrath		4.000	80	100,0%	577.423	577.423	613.273
SZ AGO Dresden		5.098	116	100,0%	583.234	583.234	670.950
De Stichel		8.429	153	100,0%	910.121	910.121	1.007.760
Huize Lieve Moenssens		4.597	78	100,0%	574.622	574.622	516.750
SZ AGO Kreischa		3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Bonn		5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au		4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531

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 2017/2018. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2018 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Immobilier de santé	Filiale (9)	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Residentie 't Spelthof		4.076	100	100,0%	786.073	786.073	707.000
Residentie Twee Poorten		8.413	129	100,0%	1.018.132	1.018.132	1.064.250
Residentie Demerhof		10.657	120	100,0%	979.224	979.224	1.020.000
De Notelaar		8.651	94	100,0%	995.218	995.218	1.117.000
Overbeke		6.917	113	100,0%	836.692	836.692	870.100
Halmolen		9.200	140	100,0%	1.051.322	1.051.322	1.150.000
Seniorenresidenz Mathilde	(c)	3.448	75	100,0%	558.750	558.750	579.264
Die Rose im Kalletal	(c)	4.027	96	100,0%	664.396	664.396	685.892
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	(c)	3.497	80	100,0%	594.657	594.657	608.478
Seniorenrichtung Haus Matthäus	(d)	2.391	50	100,0%	357.259	357.259	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	(d)	3.967	80	100,0%	603.091	603.091	606.951
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	(d)	3.380	80	100,0%	571.614	571.614	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	(e)	5.874	130	100,0%	788.648	788.648	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	(e)	3.721	79	100,0%	552.404	552.404	546.987
La Ferme Blanche		4.240	90	100,0%	557.275	557.275	600.750
Villa Temporis		8.354	103	100,0%	801.668	801.668	875.000
Service-Residenz Schloss Bensberg		8.215	87	100,0%	996.327	996.327	1.159.496
Residentie Sporenpark		9.261	127	100,0%	1.092.348	1.092.348	1.121.000
Résidence de la Houssière		4.484	94	100,0%	601.951	601.951	535.800
Senior Flandria		7.501	108	100,0%	634.287	634.287	752.000
Vinkenbosch		6.180	80	100,0%	845.225	845.225	817.000
Heydeveld		6.167	110	100,0%	663.000	663.000	715.900
Prinsenhof		4.526	91	100,0%	578.506	578.506	564.000
Käthe-Bernhardt-Haus		4.088	83	100,0%	522.000	522.000	490.560
Holland	(a)	2.897	34	100,0%	832.490	832.490	895.000
Benvenuta	(a)	924	10	100,0%	215.831	215.831	235.000
Residentie Poortvelden		5.307	60	100,0%	463.443	463.443	450.000
Leopoldspark		10.888	153	100,0%	1.247.089	1.247.089	1.269.200
Saksen Weimar	(a)	2.291	42	100,0%	520.059	520.059	590.000
Martha Flora Lochem	(a)	1.012	13	100,0%	164.846	164.846	180.000
Oosterzonne		4.948	82	100,0%	739.065	739.065	646.800
De Witte Bergen		8.262	119	100,0%	1.028.933	1.028.933	955.150
Seniorenhof		3.116	52	100,0%	323.106	323.106	237.900
Beerzelhof		5.025	61	100,0%	333.715	333.715	488.000
Uilenspiegel		6.863	97	100,0%	746.553	746.553	688.200
Coham		6.956	120	100,0%	899.382	899.382	842.000
Sorgvliet		4.517	83	100,0%	552.891	552.891	508.620
Ezeldijk		7.101	105	100,0%	733.979	733.979	841.575
Am Kloster	(f)	5.895	136	100,0%	752.007	752.007	689.764
Rosenpark	(g)	4.934	79	100,0%	470.018	470.018	370.021
Patricia	(g)	7.556	174	100,0%	1.050.324	1.050.324	1.156.070
St. Anna	(g)	7.176	161	100,0%	928.629	928.629	775.004
Frohnau	(f)	4.101	107	100,0%	590.817	590.817	516.745
Parc Imstenrade	(a)	57.181	263	100,0%	2.060.373	2.060.373	2.580.000
Genderstate	(a)	8.813	44	100,0%	508.734	508.734	590.000
Petruspark	(a)	24.987	139	100,0%	1.322.708	1.322.708	1.565.000
Residentie Den Boomgaard		6.274	90	100,0%	700.311	700.311	723.150
Les Jardins de la Mémoire		6.852	110	100,0%	687.257	687.257	747.999
Residenz Zehlendorf	(h)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
Spes Nostra	(a)	2.454	30	100,0%	460.239	460.239	505.000
Het Dokhuis	(a)	4.380	32	100,0%	401.852	401.852	490.000
Villa Walgaerde	(a)	1.440	15	100,0%	306.846	306.846	345.000
Huize Dennehof	(a)	353	9	100,0%	77.963	77.963	85.000
Het Gouden Hart	(a)	3.610	37	100,0%	500.552	500.552	560.000
LTS Winschoten ⁸	(a)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
Martha Flora Hilversum	(a)	4.055	31	100,0%	556.320	556.320	615.000
Het Gouden Hart van Leersum	(a)	2.280	26	100,0%	409.239	409.239	445.000
Résidence Blaret		9.578	107	100,0%	1.089.577	1.089.577	1.057.500
Oeverlanden	(a)	13.555	140	100,0%	811.153	811.153	1.300.000
Seniorenresidenz Laurentiusplatz		5.506	79	100,0%	386.189	386.189	363.661
Seniorenheim am Dom		4.310	126	100,0%	638.136	638.136	724.060
Huize de Compagnie ⁸	(a)	3.000	0	100,0%	76.388	76.388	0
Molenenk	(a)	2.811	40	100,0%	693.557	693.557	760.000
Huize Hoog Kerckebosch	(a)	2.934	32	100,0%	533.061	533.061	580.000



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Immobilier de santé	Filiale (9)	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
De Duinpieper		4.827	104	100,0%	677.166	677.166	738.880
Seniorenresidenz an den Kienfichten		4.332	88	100,0%	445.480	445.480	415.879
Martha Flora Den Haag	(a)	2.259	28	100,0%	559.577	559.577	605.000
Huize Ter Beegden	(a)	1.983	19	100,0%	305.000	305.000	335.000
Martha Flora Rotterdam ⁸	(a)	2.441	0	100,0%	59.130	59.130	0
Martha Flora Bosch en Duin	(a)	2.241	27	100,0%	455.000	455.000	490.000
Bremerhaven I	(i)	6.077	85	100,0%	911.415	911.415	911.490
Bremerhaven II	(i)	2.129	42	100,0%	297.129	297.129	293.806
Cuxhaven	(i)	810	9	100,0%	103.684	103.684	102.127
De Merenhoef	(a)	6.014	75	100,0%	184.764	184.764	184.764
Huize Roosdael ⁸	(a)	2.950	0	100,0%	41.250	41.250	0
Stepping Stones Leusden ⁸	(a)	1.655	0	100,0%	43.873	43.873	0
Martha Flora Hoorn	(a)	780	12	100,0%	80.000	80.000	95.000
September Nijverdal	(a)	1.466	20	100,0%	248.000	248.000	275.000
Huize Groot Waardijn ⁸	(a)	1.918	0	100,0%	45.000	45.000	0
Huize Eresloo ⁸	(a)	2.350	0	100,0%	42.000	42.000	0
Advita Haus Zur Alten Berufsschule		6.422	91	100,0%	458.421	458.421	462.384
Pflegeteam Odenwald		1.202	32	100,0%	220.225	220.225	223.563
Park Residenz		6.113	79	100,0%	640.000	640.000	696.882
Zorghuis Smakt	(a)	2.111	30	100,0%	202.031	202.031	230.000
Zorgresidentie Mariëndaal	(a)	8.728	75	100,0%	808.123	808.123	920.000
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg		4.876	101	100,0%	583.416	583.416	614.402
Azurit Seniorenresidenz Cordula I		4.970	75	100,0%	312.051	312.051	357.824
Azurit Seniorenresidenz Cordula II		1.204	39	100,0%	162.267	162.267	176.954
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum		11.203	106	100,0%	426.000	426.000	436.917
Schwerin ⁸	(j)	5.000	0	100,0%	37.800	37.800	0
Kaltenkirchen ⁸	(j)	6.650	0	100,0%	117.180	117.180	0
Lübbecke ⁸	(j)	4.240	0	100,0%	63.720	63.720	0
Haus Nobilis		3.186	70	100,0%	525.000	525.000	516.122
Haus Alba		2.560	64	100,0%	225.000	225.000	238.061
Haus Concolor		5.715	74	100,0%	510.000	510.000	411.480
Haus Arche		531	13	100,0%	75.000	75.000	31.832
Sorghuys Tilburg ⁸	(a)	1.289	0	100,0%	43.513	43.513	0
Nieuw Heerenhage ⁸	(a)	13.142	0	100,0%	52.715	52.715	0
Verpleegcentrum Scheemda ⁸	(a)	2.800	0	100,0%	38.250	38.250	0
De Statenhof	(a)	6.468	54	100,0%	428.400	428.400	428.400
De Statenhof Hoogbouw ⁶	(a)	6.457	54	100,0%	267.750	267.750	267.750
Residentie Sibelius	(a)	14.294	96	100,0%	811.015	811.015	811.015
Residentie Boldershof	(a)	2.261	33	100,0%	321.300	321.300	321.300
Residentie Kartuizerhof	(k)	10.845	128	100,0%	501.305	501.305	1.009.280
Résidence de la Paix	(l)	3.793	107	100,0%	730.000	730.000	882.000
Het Gouden Hart Harderwijk ⁸	(a)	3.574	0	100,0%	109.737	109.737	0
Kening State	(a)	10.750	70	100,0%	630.000	630.000	741.546
Hof van Schoten	(m)	8.313	101	100,0%	840.000	840.000	1.079.000
Stepping Stones Zwolle ⁸	(a)	1.770	0	100,0%	50.880	50.880	0
Total immobilier de santé en Belgique		453.302	7.824	100,0%	54.830.495	54.830.495	58.209.494
Total immobilier de santé en Allemagne		186.682	3.343	100,0%	20.458.465	20.458.465	20.341.523
Total immobilier de santé aux Pays-Bas		243.238	1.530	100,0%	16.351.518	16.351.518	18.024.775
Total du secteur "Immobilier de santé"		883.222	12.697	100,0%	91.640.478	91.640.478	96.575.791



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Immeubles à appartements	Filiale (9)	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Sablon	(n)	5.546	30	82,1%	762.401	928.069	905.091
Complexe Laeken - Pont Neuf	(n)	7.130	42	90,1%	624.463	693.438	700.005
Le Bon 24-28	(n)	2.159	15	98,7%	188.320	190.720	202.334
Lombard 32	(n)	1.622	13	94,1%	217.128	230.696	219.975
Complexe Louise 331-333	(n)	5.706	8	85,6%	587.378	686.494	640.445
Place du Samedi 6-10	(n)	4.543	24	85,4%	281.678	329.778	372.189
Bataves 71	(n)	653	3	82,8%	65.922	79.627	75.939
Tervueren 103	(n)	1.202	6	90,5%	120.218	132.892	130.048
Louis Hap 128	(n)	969	7	97,4%	88.817	91.217	89.552
Rue Haute	(n)	2.600	20	100,0%	261.979	261.979	274.687
Résidence Palace	(n)	6.077	57	80,2%	511.651	637.747	638.328
Churchill 157	(n)	2.440	22	87,3%	241.491	276.702	293.537
Auderghem 237-239-241-266-272	(n)	2.044	22	85,0%	175.847	206.904	206.797
Edison	(n)	1.897	7	79,9%	101.560	127.133	133.878
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	(n)	3.671	21	67,6%	226.611	335.167	285.110
Ionesco	(n)	1.148	10	83,1%	82.680	99.528	103.604
Musset	(n)	659	6	83,4%	42.795	51.302	56.227
Giono & Hugo	(n)	1.718	15	78,0%	118.800	152.342	145.848
Antares	(n)	476	7	100,0%	44.957	44.957	45.177
Résidence Gauguin et Manet	(n)	3.496	35	97,9%	313.113	319.913	324.525
Résidence de Gerlache	(n)	7.406	75	91,8%	656.670	715.707	826.939
Ensemble Souveraine	(n)	13.880	116	90,2%	1.891.324	1.891.324	1.508.838 ⁷
Louise 130	(n)	944	9	82,1%	201.290	201.290	145.068 ⁷
Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	(n)	2.542	31	72,8%	404.095	404.095	346.278 ⁷
Louise 270	(n)	1.205	14	63,7%	179.541	179.541	161.018 ⁷
Vallée 48	(n)	653	6	87,6%	110.601	110.601	81.455 ⁷
Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	(n)	1.982	16	68,5%	269.639	269.639	248.034 ⁷
Freessias	(n)	2.777	38	87,7%	447.710	447.710	361.776 ⁷
Héliotropes	(n)	1.364	25	91,2%	216.888	216.888	190.038 ⁷
Livourne 20-24	(n)	1.407	15	72,1%	241.097	241.097	169.795 ⁷
Livourne 14	(n)	275	3	70,7%	33.014	33.014	32.892 ⁷
Résidence Chamaris	(n)	2.328	23	72,4%	382.179	382.179	330.748 ⁷
Stephanie's Corner	(n)	3.472	27	85,2%	443.357	520.102	532.166
Total du secteur "Immeubles à appartements"		95.991	768	n.a.	10.535.212	11.489.791	10.778.340



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Hôtels	Filiale (9)	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Hotel Martin's Brugge	(b)	11.369	0	100,0%	1.542.954	1.542.954	1.566.130
Martin's Klooster		6.935	0	100,0%	1.382.625	1.382.625	1.081.500
Carbon		5.715	0	100,0%	437.322	437.322	468.000
Eburon		4.016	0	100,0%	315.019	315.019	330.200
Ecu		1.960	0	100,0%	188.778	188.778	255.000
Eurotel		4.779	0	100,0%	315.716	315.716	241.500
Villa Bois de la Pierre		320	4	100,0%	31.975	31.975	33.685
Total du secteur "Hôtels"		35.094	4	100,0%	4.214.390	4.214.390	3.976.015
Total des immeubles de placement en exploitation		1.014.307	13.469	n.a.	106.390.080	107.344.658	111.330.146

¹ La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6^{ème} édition) publié par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), et est calculée comme suit : Gross External Area (GEA) + surface des communs + 50 % des surfaces des terrasses. Elle ne comprend pas les parkings et autres surfaces en sous-sol.

² Voir lexique du rapport financier annuel 2017/2018. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

³ Voir lexique du rapport financier annuel 2017/2018. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

⁴ Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

⁵ Voir lexique du rapport financier annuel 2017/2018.

⁶ Partiellement repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

⁷ Cette VLE n'est pas comparable aux loyers contractuels, car (pour les immeubles à appartements meublés) elle ne tient pas compte d'une occupation meublée.

⁸ 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 du nombre d'unités résidentielles et de valeur locative estimée dans le tableau.

⁹ Les sites précisés dans le tableau sont détenus par une des filiales suivantes: (a) Aedifica Nederland BV ; (b) le terrain situé à Bruges sur lequel est bâti une partie de l'hôtel Martin's Brugge est détenu par Aedifica Invest Brugge SA ; (c) Aedifica Luxembourg I SCS ; (d) Aedifica Luxembourg II SCS ; (e) Aedifica Luxembourg III SCS ; (f) Aedifica Luxembourg IV SCS ; (g) Aedifica Luxembourg V SCS ; (h) Aedifica Luxembourg VI SCS ; (i) Aedifica Residenzen Nord GmbH ; (j) Aedifica Residenzen 1 GmbH ; (k) Verlien SPRL ; (l) Résidence de la Paix SA ; (m) Buitenheide SPRL ; (n) Immo SA. Tous les autres sites sont détenus par Aedifica SA.

1.2. Projets et rénovations en cours

Tous les projets ci-dessous sont pré-loués. Sur le budget d'investissement total, 503 millions € ont déjà été réalisés grâce à l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019 (voir section 3.4.1 du rapport de gestion intermédiaire).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Projets et rénovations (en millions €)			Investissement	Inv. au 31/12/2018	Inv. futur	Commentaires
Projets en cours			159	57	102	
Réception 2018/2019			55	36	19	
B	Plantijn II	Kapellen	4	3	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
B	Vinkenbosch II	Hasselt	2	1	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal	2	0	2	Rénovation d'une maison de repos
NL	LTS Winschoten ¹	Winschoten	11	9	2	Construction d'une résidence de soins
NL	Huize de Compagnie ¹	Ede	7	6	1	Construction d'une résidence de soins
NL	Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam	6	4	2	Construction d'une résidence de soins
NL	De Merenhoef	Maarsse	4	0	4	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	Huize Roosdael ¹	Roosendaal	5	4	1	Construction d'une résidence de soins
NL	Stepping Stones Leusden ¹	Leusden	3	1	2	Construction d'une résidence de soins
NL	Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg	5	4	1	Construction d'une résidence de soins
NL	Huize Eresloo ¹	Duizel	5	3	3	Construction d'une résidence de soins
Réception 2019/2020			70	21	50	
B	Kasteelhof	Dendermonde	3	0	3	Extension d'une maison de repos
B	Résidence Aux Deux Parcs	Jette	3	0	3	Extension d'une maison de repos
B	't Hoge III	Courtrai	2	0	2	Extension d'une maison de repos
B	De Duinpieper	Ostende	2	1	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
B	Plantijn III	Kapellen	1	0	1	Extension et rénovation d'une maison de repos
DE	Bonn	Bonn	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
DE	Residenz Zehlendorf	Berlin	5	3	2	Rénovation d'une maison de repos
DE	Schwerin ²	Schwerin	11	5	7	Construction d'une maison de repos
DE	Kaltenkirchen ²	Kaltenkirchen	15	4	11	Construction d'une maison de repos
DE	Lübbecke ²	Lübbecke	9	6	4	Construction d'une maison de repos
NL	Sorghuys Tilburg ¹	Berkel-Enschot	3	1	2	Construction d'une résidence de soins
NL	Verpleegcentrum Scheemda ¹	Scheemda	4	0	4	Construction d'une maison de repos
NL	De Statenhof	Leyde	2	0	2	Extension et rénovation d'une maison de repos
NL	Residentie Boldershof	Amersfoort	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
NL	Het Gouden Hart Harderwijk ¹	Harderwijk	7	0	7	Construction d'un site de logement des seniors
Réception 2020/2021			34	1	33	
NL	Residentie Sibelius	Oss	9	0	9	Extension d'un site de logement des seniors
NL	Nieuw Heerenhage ¹	Heerenveen	20	1	19	Construction d'un site de logement des seniors
NL	Stepping Stones Zwolle ¹	Zwolle	5	0	5	Construction d'une résidence de soins
Réserve foncière			2	2	0	
B	Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-
Acquisitions sous conditions suspensives			536	0	536	
Réception 2018/2019			536	0	536	
DE	SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld	10	0	10	Acquisitions d'une maison de repos
DE	Seniorenheim J.J. Kaendler	Meissen	4	0	4	Acquisitions d'une maison de repos
DE	Seniorenwohnpark Hartha	Hartha	12	0	12	Acquisitions d'une maison de repos
DE	Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	Rabenau	6	0	6	Acquisitions d'une maison de repos
UK	Aedifica UK portefeuille	Royaume-Uni	503	0	503	Acquisition d'un portefeuille de 92 immeubles
Projets sous conditions suspensives			279	0	279	
Réception 2019/2020			96	0	96	
B	Malines	Malines	15	0	15	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
G	Specht Gruppe (phase I)	Germany	41	0	41	Construction & acquisition de campus de soins
G	Azurit Weimar	Weimar	16	0	16	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
G	Frohnau	Berlin	1	0	1	Rénovation d'une maison de repos
G	Wald-Michelbach I	Wald-Michelbach	2	0	2	Extension d'une maison de repos
NL	Rendant Aldlânstate	Leeuwarden	20	0	20	Construction d'un site de logement des seniors
Réception 2020/2021			117	0	117	
G	Specht Gruppe (phase II)	Allemagne	108	0	108	Construction & acquisition de campus de soins
B	Uilenspiegel	Genk	2	0	2	Extension d'une maison de repos
B	Sorgvliet	Linter	5	0	5	Extension d'une maison de repos
B	Résidence de la Paix	Evere	2	0	2	Extension d'une maison de repos
Réception 2021/2022			66	0	66	
G	Specht Gruppe (phase III)	Allemagne	66	0	66	Construction & acquisition de campus de soins
TOTAL PIPELINE			976	59	917	
Variation de la juste valeur			-	1	-	
Arrondi			-	-2	-	

Montant au bilan

57

¹ Bien qu'en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimé diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

² Partie de la première phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation

2.1. Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)

Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Immobilier de santé	85%	84%
Immeubles à appartements	11%	12%
Hôtels	4%	4%

2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique (en juste valeur)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Belgique	67%	70%
Flandre	40%	42%
Bruxelles	18%	18%
Wallonie	9%	10%
Allemagne	18%	17%
Pays-Bas	15%	13%

2.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

Aucun des immeubles ne représente plus de 3 % des actifs consolidés.

2.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

Nombre d'immeubles par secteur d'activité	31 décembre 2018	30 juin 2018
Immobilier de santé	159	135
Immeubles à appartements	71	71
Hôtels	7	8
Total	237	214

2.5. Age des immeubles par type de contrat (sur base de la juste valeur)

Age des immeubles par type de contrat (juste valeur)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Baux triple net	71%	73%
Autres baux 0 - 10 ans	19%	19%
Autres baux > 10 ans	10%	8%

2.6. Répartition de la durée initiale des baux (sur base de la juste valeur)

Répartition de la durée initiale des baux (juste valeur)	31 décembre 2018	30 juin 2018
≥ 15 ans	89%	88%
< 15 ans	11%	12%

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2.7. Répartition des loyers contractuels par groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica

Secteur	Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2018	30/06/2018
IMMOBILIER DE SANTE				159	86%	85%
Belgique				76	52%	54%
Armonea				19	14%	15%
Armonea SA				8	6%	7%
Restel Flats SPRL				1	1%	1%
LDC De Wimelingen ASBL				1	0%	0%
Happy Old People SPRL				1	1%	1%
Citadelle Mosane SPRL				1	1%	1%
Huize Lieve Moenssens ASBL				5	3%	3%
Eyckenborgh ASBL				2	2%	2%
Senior Living Group °				27	17%	18%
Ennea Rustoord ASBL				1	0%	0%
Residentie Kasteelhof SCS				1	0%	0%
Wielant -Futuro SCS				1	1%	1%
Home Résidence du Plateau SPRL				1	1%	1%
Seniorie de Maretak SA				1	1%	1%
Senior Living Group SA				7	4%	4%
Résidence Au Bon Vieux Temps SA				1	1%	1%
Résidence Les Cheveux d'Argent SA				1	0%	0%
Helianthus ASBL				1	0%	0%
Rustoord 't Hoge ASBL				1	1%	1%
Vinkenbosch ASBL				1	1%	1%
Residentie Sporenpark SPRL				1	1%	1%
FDL Group SCA				1	1%	1%
Foyer De Lork ASBL				6	4%	4%
Prodinvest SPRL				1	0%	0%
Les Jardins de la Mémoire ASBL				1	1%	1%
Orpea				9	7%	7%
Château Chenois Gestion SPRL				3	2%	2%
New Philip SA				3	1%	2%
Parc Palace SA				1	1%	1%
Progestimmob SA				1	1%	1%
Résidence du Golf SA				1	1%	1%
Vulpia				12	9%	9%
Vulpia Vlaanderen ASBL				10	8%	9%
Vulpia Wallonie ASBL				1	1%	1%
Vulpia Brussel - Bruxelles ASBL				1	1%	0%
Time for Quality				1	0%	1%
Service Flat Residenties ASBL				1	0%	1%
Autres				8	4%	4%
Le Château de Tintagel SPRL				1	0%	0%
Résidence Bois de la Pierre SA				1	0%	0%
Buitenhof ASBL				1	1%	1%
Résidence de la Houssière SA				1	1%	1%
Heydeveld Woon- en Zorgcentrum ASBL				1	1%	1%
WZC Prinsenhof ASBL				1	1%	1%
Fipromat SPRL				1	1%	1%
Hof van Schoten SPRL				1	1%	0%

° Groupe Korian.

°° Avec AGO.

°°° Sous-locataire de Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Sous-locataire de Residenz Management GmbH.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Secteur	Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2018	30/06/2018
IMMOBILIER DE SANTE						
	Allemagne			41	19%	18%
		Armonea		1	1%	1%
			Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	1%	1%
		Orpea		5	3%	3%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	2%
			Bonifatius Seniorenresidenz GmbH °°°	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH °°°	1	1%	1%
		Alloheim °°		4	2%	2%
			AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		9	3%	3%
			Residenz Management GmbH & Seniorenresidenz Kalletal GmbH °°°°	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe °°°°	2	1%	1%
			Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	1%
			Residenz Management GmbH	3	0%	1%
		Volkssolidarität		1	0%	0%
			Volkssolidarität Südthüringen e.V.	1	0%	0%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e.V.		1	0%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	0%	1%
		Vitanas		5	4%	4%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	4%
		EMVIA Beteiligungs GmbH		1	1%	1%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	1%
		Cosiq		2	1%	1%
			Cosiq GmbH	1	0%	0%
			Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
		Advita Pflegedienst		1	0%	0%
			Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
		Convivo		1	1%	1%
			Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	1%	1%
		Argentum		4	1%	0%
			Tannenhof Fachpflegeheime GmbH	4	1%	0%
		Azurit Rohr		4	1%	0%
			Azurit Rohr GmbH	4	1%	0%
		Autres		2	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%

° Groupe Korian.

°° Avec AGO.

°°° Sous-locataire de Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Sous-locataire de Residenz Management GmbH.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Secteur	Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31/12/2018	30/06/2018
IMMOBILIER DE SANTE						
	Pays-Bas			42	15%	13%
		Compartijn		6	1%	1%
			Compartijn Exploitatie BV	6	1%	1%
		Domus Magnus		4	2%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
			DM Walgaerde B.V.	1	0%	0%
			DM Molenenk B.V.	1	1%	1%
		Het Gouden Hart		4	1%	1%
			Het Gouden Hart Driebergen B.V.	1	0%	0%
			Het Gouden Hart Kampen B.V.	1	0%	1%
			Het Gouden Hart Leersum B.V.	1	0%	0%
			HGH Wonen I B.V.	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		4	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	0%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	0%	0%
			Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
			Stepping Stones Zwolle BV	1	0%	0%
		Martha Flora		6	2%	2%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
			Martha Flora Hilversum BV	1	1%	1%
			Bronovo Martha Flora BV	1	1%	1%
			Martha Flora Rotterdam BV	1	0%	0%
			Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
			Martha Flora/Wilgaerden Hoorn BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	4%	4%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	4%	4%
		Blueprint Group		8	3%	1%
			Residentie Mariëndaal Facilitair B.V.	1	1%	1%
			Zorghuis Smakt Facilitair B.V.	1	0%	0%
			Boeiend Huys Ouderenzorg B.V.	1	0%	0%
			European Care Residence Hotels and Resorts B.V.	4	2%	0%
			Ontzorg Wonen Nederland B.V.	1	1%	0%
		Stichting Oosterlengte		3	0%	1%
			Stichting Oosterlengte + autres locataires	2	0%	0%
			Stichting Oosterlengte	1	0%	0%
		Stichting Rendant		1	0%	0%
			Stichting Rendant	1	0%	0%
		Autres		3	1%	1%
			Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
			Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
			September Nijverdal B.V.	1	0%	0%
	HÔTELS			7	4%	4%
	Belgique			7	4%	4%
		Martin's Hotels		2	3%	3%
			Martin's Brugge SA	1	1%	2%
			Martin's Hotels SA	1	1%	1%
		Different Hotel Group		4	1%	1%
			Different Hotels SA	4	1%	1%
		Autres		1	0%	0%
	AUTRES LOCATAIRES			71	10%	11%
	Belgique			71	10%	11%
TOTAL				237	100%	100%

° Groupe Korian.

°° Avec AGO.

°°° Sous-locataire de Senioren Wohnpark Weser GmbH.

°°°° Sous-locataire de Residenz Management GmbH.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2.8. Rendement brut par secteur d'activité²⁵ (en fonction de la juste valeur)

Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Immobilier de santé	5,6%	5,7%
Immeubles à appartements	4,8%	5,1%
Hôtels	6,3%	6,3%
Moyenne	5,6%	5,7%

2.9. Taux d'occupation²⁶

2.9.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Décembre 2018	82,9%
Décembre 2017	77,0%

2.9.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)	
Décembre 2018	99,1%
Décembre 2017	98,7%

²⁵ Le rendement brut est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (loyers contractuels y compris les garanties locatives) / (juste valeur des immeubles concernés).
- Pour les appartements meublés : (chiffre d'affaires au 31 décembre 2018 annualisé et HTVA) / (juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

²⁶ Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (loyers contractuels y compris les garanties de revenus locatifs) / (loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués pour le semestre. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3. Le marché immobilier

3.1. Le marché résidentiel belge²⁷

Après la conjoncture exceptionnelle de ces 20 dernières années et malgré un ralentissement en 2009 suite à la crise des « subprime », l'immobilier résidentiel belge a continué à progresser en 2018, grâce au contexte actuel plutôt favorable. Selon le Baromètre des Notaires, le prix d'une maison d'habitation en Belgique s'élevait en moyenne à 255.051 € au quatrième trimestre 2018 (soit 4,4 % supérieur au quatrième trimestre 2017). Le prix d'un appartement était de 221.342 € (soit une augmentation de 1,4 %). Toujours au quatrième trimestre 2018, le volume des ventes immobilières a progressé de 2,4 %.

Le volume du marché locatif reste stable en Belgique. Par contre, les loyers sont en hausse à cause de plusieurs facteurs. D'une part, les loyers bénéficient d'une indexation, d'autre part, la pénurie des biens en location sur le marché immobilier et l'amélioration de la qualité de l'habitat (grâce aux rénovations récentes et à la forte progression du marché primaire) ont également contribué dans une large mesure à une hausse des loyers. En parallèle, et suite à une demande croissante, le nombre de logements gérés par les AIS (Agence Immobilière Sociale) est en forte augmentation.

La Belgique présente un des taux de propriété les plus élevés d'Europe (taux supérieur à 70 %). Ce taux est encore plus élevé en Flandre. A Bruxelles en revanche, comme dans la plupart des grandes villes, on observe un taux de propriétaires-occupants inférieur à 50 %. Le solde du parc immobilier bruxellois étant mis en location.

Les rendements immobiliers à Bruxelles se situent dans une fourchette allant de 2,5 % à 5,0 % brut pour des biens qui sont en bon état locatif. En province, ces rendements ont tendance à légèrement augmenter et plus particulièrement en Région wallonne.

Les loyers sont plus élevés lorsqu'il s'agit de locations de biens meublés. Bien souvent le propriétaire présente divers services compris dans le prix de location (connexion internet, tv, nettoyage, blanchisserie, etc.). Après déduction des différents frais à charge du propriétaire en tenant compte d'une certaine vacance locative liée à un taux de rotation plus important, des frais de gestion et de remise en état locatif, on arrive bien souvent à des rendements nets similaires à des locations classiques ou 'non-meublées'.

²⁷ Rédigé en français le 21 janvier 2019 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, IP Belgium SPRL.



Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.2. Le marché de l'immobilier de santé

3.2.1. Belgique²⁸

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a connu une augmentation constante au cours des dernières années pour se situer aujourd'hui autour de 146.000 unités réparties sur l'ensemble du territoire. Au vu des perspectives démographiques et de l'augmentation de l'espérance de vie, il apparaît qu'il existe toujours un déficit entre cette augmentation de l'offre et celle de la demande. La répartition de ces lits entre type d'opérateurs demeure relativement stable au fil des années. En Flandre, le secteur public gère de l'ordre de 30 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 37 % et le secteur privé gère les 33 % restants. En Wallonie, le secteur public gère de l'ordre de 29 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 21 % et le secteur privé gère les 50 % restants. A Bruxelles, la part gérée par le secteur privé est plus élevée, elle dépasse en effet les 60 %. La professionnalisation du secteur pousse les opérateurs privés à se concentrer et se structurer. C'est ainsi que les trois principaux opérateurs privés du pays (Armonea, Orpea, Korian via Senior Living Group) gèrent aujourd'hui plus de 25.000 lits, soit près de 17 % du total des lits en Belgique.

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

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

Dans ce contexte, il apparaît logique que l'immobilier de santé en tant qu'investissement immobilier suscite de plus en plus d'intérêt. Les contrats (très) long terme conclus avec les opérateurs, les loyers indexés, les baux triple net sont en effet déterminants, tant pour les SIR qui ont été les premières à se lancer dans ce marché que pour les assureurs et les fonds de pension. Les éléments les plus importants pour les investisseurs sont donc la solvabilité de l'opérateur et la pérennité des subsides dans un contexte où la sixième réforme de l'Etat a transféré les compétences de soins de santé aux personnes âgées du Fédéral vers les entités fédérées.

²⁸ Rédigé en français le 14 janvier 2019, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Cushman & Wakefield Belgium SA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

C'est ainsi que depuis 2012, ce sont en moyenne plus de 200 millions € qui sont investis chaque année dans le secteur des maisons de repos en Belgique (même près de 300 millions € en 2015 et 2016). Ces deux dernières années, ce sont des volumes de 150 millions d'euros qui ont été observés. A noter qu'un certain manque de transparence dans la communication des transactions laisse supposer que les volumes effectivement enregistrés devraient plutôt tourner autour de 200 millions en 2017 et 2018 également. Cet attrait grandissant pour l'investissement dans l'immobilier des soins de santé, la professionnalisation accrue des opérateurs du secteur et les taux d'intérêts toujours à des niveaux historiquement bas ont entraîné une compression des taux de rendements ces dernières années. Encore observés à plus de 6 % en 2011 – 2012, les taux de rendements dits « prime » (basés sur des contrats à long terme triple net) sont aujourd'hui sous la barre des 5 %. Dans ce cadre, les exigences de qualité et de polyvalence, ou d'une manière générale de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes. En effet, avec des rendements de ce niveau, une erreur d'appréciation ne pardonne pas.

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

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

3.2.2. Allemagne²⁹

Tendances générales

Le marché de la santé constitue un pôle de croissance important en Allemagne. Selon le Statistisches Bundesamt, le nombre de personnes en Allemagne nécessitant des soins conformément aux dispositions du code de la sécurité sociale s'élève à plus de trois millions. La part des personnes dépendantes au sein de la population totale devrait augmenter de manière significative au cours des années à venir. Selon les dernières données disponibles (établies à fin 2017), l'Allemagne compte environ 82,8 millions d'habitants, dont environ 17,7 millions ont plus de 65 ans et environ 3,4 millions nécessitent des soins. Parmi ces 3,4 millions de personnes dépendantes, 2,59 millions (76 %) sont soignées à la maison (68 % par les membres de leur famille et 32 % par des services de soins à domicile) et 818.000 personnes résident à temps plein dans des maisons de repos. D'ici 2030, le nombre de personnes nécessitant des soins s'élèverait à 3,5 millions, alors que le nombre de membres de famille soignants de manière informelle diminuerait. Ce phénomène est dû aux évolutions dans la structure démographique de la population, aux changements dans les structures familiales, à la distance accrue entre les domiciles des membres d'une même famille et l'âge croissant des femmes continuant à travailler. Le vieillissement de la population s'amplifiera avec la génération des baby-boomers (nés entre 1956 et 1965) qui ont déjà atteint ou qui atteindront 60 ans dans les prochaines années. En conséquence, le besoin en logements spécifiques pour personnes âgées augmentera dans les prochaines décennies.

²⁹ Rédigé en anglais le 4 janvier 2019 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de CBRE GmbH. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

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

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

Marché des investissements

L'année 2018 a été exceptionnelle pour le marché de l'immobilier de santé en Allemagne. Pendant le premier trimestre de l'année, le montant investi dans les établissements d'habitation et de soins et les maisons de repos s'élevaient à environ 2,1 milliards €, ce qui est 2,5 fois supérieur au volume d'investissements de l'année précédente (851 millions €).

Par rapport à l'année précédente, le volume de transactions des investisseurs locaux a augmenté de plus de 1 milliard € pour atteindre environ 1,4 milliard €. Durant le premier semestre, les investisseurs internationaux ont été très actifs, mais durant le second semestre, ils ont été dépassés par les investisseurs allemands. En conséquence, la part des investisseurs internationaux dans le volume de transactions du marché de l'immobilier de santé en Allemagne s'élevait à 35 % et a augmenté leur volume à 734 millions €. Ceci résulte notamment de l'activité des investisseurs belges (représentant 23 % du volume total de transactions), suivis par les investisseurs luxembourgeois et français, de respectivement 4 %.

Durant l'année, le rendement « prime » a légèrement baissé et s'élevait à 4,75 % à la fin de 2018. L'immobilier de santé est de plus en plus considéré comme une catégorie d'actifs durable et reconnue, de ce fait, des transactions avec des rendements inférieurs à 5 % ont déjà été ponctuellement enregistrées. En outre, les sites d'immobilier de santé sont de moins en moins déclarés obsolètes, grâce à une amélioration de la qualité des immeubles par rapport au passé. Il en résulte que la prime de risque pour l'immobilier de santé en tant que catégorie d'actifs diminue continuellement.

Durant l'année 2019, il est prévu que le marché allemand de l'immobilier de santé continue sur sa lancée, soutenu tant par les conditions favorables que par le besoin d'investissements (pour financer des projets de construction et la rénovation d'immeubles existants). Les évolutions démographiques ont une influence cruciale supplémentaire sur la demande croissante en matière de places d'accueil et, en conséquence, d'immobilier de santé. Cependant, le manque de terrains constructibles et la pénurie de personnel soignant aura pour effet que l'offre de lits libres restera limitée dans le futur.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.2.3. Pays-Bas³⁰

Les Pays-Bas comptent actuellement environ 17,3 millions d'habitants. Le Bureau central des statistiques prévoit une légère croissance de la population, qui devrait atteindre 18,1 millions d'habitants en 2040. L'évolution ultérieure de la population est incertaine.

Il est par contre certain que le nombre de seniors s'accroîtra fortement au cours de cette période, passant de 3,1 millions de personnes de plus de 65 ans à 4,8 millions en 2040 (soit 26 % de la population), et de 0,7 millions de personnes de plus de 80 ans à 2 millions en 2040 (11 %). Environ 20 % de ce groupe d'âge ont besoin de soins, et plus de 5 % requièrent des soins permanents (comme ceux offerts dans des établissements de soins classiques). Dans ce dernier cas, il s'agit surtout de personnes qui souffrent de démence. Selon « Alzheimer Nederland », leur nombre aura doublé d'ici 2040. Par conséquent, la prise en charge des seniors constitue un pôle de croissance très important aux Pays-Bas.

Une fraction de plus en plus importante de ces personnes n'opte pas pour des établissements de soins classiques, mais préfère bénéficier de soins à domicile ou dans des établissements d'habitation et de soins privés (comme les résidences de soins de Domus Magnus, Martha Flora, Compartijn et Stepping Stones) pour les raisons suivantes :

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

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

Un établissement d'habitation et de soins privé comprend en moyenne 20 unités. Ce nombre d'unités est un atout qui lui permet de se distinguer des établissements de soins et des résidences-services qui comptent de 60 à 200 résidents.

Les différents établissements d'habitation et de soins privés classiques sont exploités par environ 85 exploitants. Il est remarquable que le nombre d'établissements d'habitation et de soins privés classiques avec plus de 15 établissements a fortement augmenté ces dernières années.

³⁰ Rédigé en néerlandais le 19 décembre 2018, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, DTZ Zadelhoff VOF. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

3.2.4. Royaume-Uni³¹

Le Royaume-Uni est l'un des plus importants marchés en Europe, offrant des paramètres intéressants en matière d'immobilier de santé. On y prévoit une croissance importante de la population âgée : le nombre de personnes de 80 ans et plus devrait plus que doubler d'ici 2050. Cette population de plus en plus âgée et dépendante devrait continuer à soutenir la demande importante en termes d'immobilier de santé dans un avenir proche, et ainsi également les perspectives favorables en termes de taux d'occupation. Le marché des maisons de repos au Royaume-Uni est encore très fragmenté, étant composé d'environ 5.500 exploitants dont la majorité sont des acteurs privés indépendants gérant des sites vétustes et de petite taille. Les quatre plus grands exploitants représentent 15 % de la capacité totale des lits, tandis que les 30 plus grands en représentent 30 %.

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

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

3.3. Le marché des hôtels³²

La croissance économique continue a eu un impact positif sur l'industrie hôtelière en 2018 avec une croissance annuelle de RevPAR (Revenue per Available Room) de 5,1 % en Europe (sur base des données de STR de novembre 2018, cumulée sur l'année courante). Le marché hôtelier bruxellois, lui-même de retour à sa vitesse de croisière, a connu un taux d'occupation moyen sur les 12 derniers mois de 73,7 % et un RevPAR de 84 €, soit une augmentation de respectivement 7,1 % et 14,7 % sur base annuelle en septembre 2018 (chiffres issus de « Visit Brussels »). L'augmentation du prix moyen sur 12 mois (114 €) est modérée et atteint 6,9 %. Fin 2017, Bruxelles comptait 177 hôtels et 35.246 lits (chiffres d'IBSA) dont 56 % de moyen et haut de gamme, ce qui est cohérent avec un marché orienté vers les affaires et la politique internationale. Le nombre total de chambres a augmenté de 4 % sur une période de quatre ans. Seul le segment cinq étoiles a connu un recul suite à des travaux de rénovation. Compte tenu d'un pipeline important, le parc hôtelier, relativement désuet, devra subir des rénovations afin de rester compétitif avec les nouveaux arrivants entrant sur le marché et offrant des produits différenciés.

La tendance positive est également perceptible en Flandre, où les chiffres de «Toerisme Vlaanderen» de septembre 2018 ont enregistré une augmentation du nombre de nuitées (12 mois cumulés) de 6,6 % par an et où la part de touristes étrangers a considérablement augmenté. Parmi les villes flamandes (derniers

³¹ Aedifica a ajouté le Royaume-Uni comme 4^{ème} pays à son portefeuille de part l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles le 1^{er} février 2019.

³² Rédigé en néerlandais le 14 janvier 2019, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Deloitte Consulting & Advisory SCRL. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

chiffres de décembre 2017), Bruges affiche la plus forte croissance avec 14,7 % sur base annuelle, suivie de Gand (7,7 %), Malines (6,9 %), Louvain (5,0 %) et Anvers (4,9 %).

A l'instar d'autres villes européennes, Airbnb connaît également une forte croissance en Belgique. Les autorités locales resserrent les réglementations avec, entre autres, l'introduction d'une taxe touristique et un contrôle plus important.

La tendance de « l'expérience unique » est en hausse dans l'industrie hôtelière. Les chaînes hôtelières établies lancent de nouvelles marques pour faire face aux nouveaux venus. Les hôtels boutique/lifestyle qui peuvent offrir un package complet d'expérience, d'ambiance et de F&B (food & beverages) sont les gagnants. Dans les villes, les parties communes et l'aspect social gagnent en importance, même si cela signifie que les pièces deviennent plus petites.

Les nouveaux développements ou ouvertures surfent sur ces tendances. À Anvers, trois hôtels-boutique/lifestyle ont ouvert en 2017. Les « storytelling hotels », les bâtiments ayant une histoire, s'inscrivent également dans cette évolution, tel le Martin's Rentmeesterij à Bilzen (72 chambres - mi-2018) qui fait partie de la Commanderie d'Alden Biesen. À Gand, le Pillows Grand Hotel Reylof rénové a ouvert ses portes (157 chambres – 2018), une maison de maître de style Louis XIV.

Les concepts de séjours courts/prolongés évoluent également. Martin's Hotels a ouvert à côté d'un hôtel trois étoiles un All Suites Apparthotel quatre étoiles (103 chambres – 2018) à Louvain-La-Neuve. Cycas Hospitality a récemment annoncé son premier concept de séjours de longue durée (127 chambres – 2020, situé entre l'OTAN et l'aéroport de Bruxelles-National).

Dans le segment des hôtels économiques, B&B Hotels poursuit son plan stratégique avec l'ouverture de quinze hôtels sur les cinq prochaines années. A Bruges, l'hôtel Radisson Blu a ouvert (109 chambres – fin 2018).

Le climat d'investissement dans l'immobilier est favorable. Le développement du tourisme à travers le monde, ainsi que le fractionnement des opérateurs et des propriétaires des bâtiments, font que le secteur hôtelier en tant qu'investissement gagne en importance. Le volume d'investissement en Europe au troisième trimestre de 2018 s'élevait à 22,7 milliards € (une augmentation sur base annuelle de 2,7 % selon CBRE), dont 1,75 milliard € au Benelux.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

4. Rapport des experts évaluateurs³³

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica en date du 31 décembre 2018.

Aedifica a confié à chacun des six experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée³⁴) 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 six évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 1.964.128.927 €³⁵ au 31 décembre 2018, dont 1.906.795.449 € pour les immeubles de placement en exploitation³⁶. Les loyers contractuels s'élèvent à 106.390.080 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,58 %³⁷ par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. En supposant que les immeubles en exploitation, à l'exception des appartements meublés, soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 107.344.658 €, soit un rendement locatif initial de 5,63 %³⁸ par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

³³ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, IP Belgium SPRL, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF et Savills Consultancy BV. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des six experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

³⁴ 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.

³⁵ 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 »).

³⁶ 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.

³⁷ 5,57 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

³⁸ 5,62 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

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 SA³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Cushman & Wakefield Belgium SA est estimée à 503.597.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴⁰) à 516.513.500 €.

Christophe Ackermans
31 janvier 2019

Opinion de Deloitte Consulting & Advisory SCRL³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Deloitte Consulting & Advisory SCRL est estimée à 567.082.927 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴⁰) à 581.260.000 €.

Frédéric Sohet et Patricia Lannoije
31 janvier 2019

Opinion de IP Belgium SPRL³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par IP Belgium SPRL est estimée à 215.439.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴⁰) à 220.824.000 €.

Benoit Forgeur
31 janvier 2019

³⁹ 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.

⁴⁰ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond dès lors à la juste valeur plus 2,5 % de droits. La juste valeur est aussi calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5% selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Opinion de CBRE GmbH³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 354.080.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴¹) à 379.326.288 €.

Sandro Höselbarth et Tim Schulte
31 janvier 2019

Opinion de DTZ Zadelhoff VOF³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par DTZ Zadelhoff VOF est estimée à 272.230.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴²) à 283.530.000 €.

Paul Smolenaers et Fabian Pouwelse
31 janvier 2019

Opinion de Savills Consultancy BV³⁹ :

La juste valeur au 31 décembre 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Savills Consultancy BV est estimée à 51.700.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁴²) à 54.040.000 €.

Martijn Onderstal et Jochem van der Grinten
31 janvier 2019

⁴¹ Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par la note de bas de page 40 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.

⁴² Les biens situés aux Pays-Bas ne sont pas concernés la note de bas de page 40 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables aux Pays-Bas sont pris en considération.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)		Notes annexes	31/12/2018	31/12/2017
I.	Revenus locatifs		50.798	44.478
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location		8	-27
Résultat locatif net			50.806	44.451
IV.	Récupération de charges immobilières		50	41
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		747	849
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		-747	-849
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-598	-486
Résultat immobilier			50.258	44.006
IX.	Frais techniques		-722	-708
X.	Frais commerciaux		-218	-289
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués		-81	-91
XII.	Frais de gestion immobilière		-846	-557
XIII.	Autres charges immobilières		-197	-126
Charges immobilières			-2.064	-1.771
Résultat d'exploitation des immeubles			48.194	42.235
XIV.	Frais généraux de la société		-6.083	-5.023
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		24	-27
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			42.135	37.185
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement		-70	172
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement°		13.095	8.989
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		-132	0
Résultat d'exploitation			55.028	46.346
XX.	Revenus financiers		391	17
XXI.	Charges d'intérêts nettes		-7.542	-7.124
XXII.	Autres charges financières		-1.483	-724
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-187	-523
Résultat financier			-8.821	-8.354
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt			46.207	37.992
XXV.	Impôts des sociétés		-2.683	-1.568
XXVI.	Exit tax°		-541	0
Impôt			-3.224	-1.568
Résultat net			42.983	36.424
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		4.215	0
Part du groupe			38.768	36.424
Résultat de base par action (€)		10	2,12	2,03
Résultat dilué par action (€)		10	2,12	2,03

° En appliquant la même présentation de l'exit tax qu'en 2018 sur les chiffres de 2017 (présentation sur la ligne « XXVI. Exit tax » au lieu de la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement »), la ligne « XVIII Variation de la juste valeur des immeubles de placement » aurait été de 6.407 k€ au lieu de 8.989 k€ et la ligne « XXVI. Exit tax » aurait été de 2.582 k€ au lieu de 0 k€. Ce changement de présentation n'a aucun impact sur le montant du résultat net ni sur l'EPRA Earnings*.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
I. Résultat net	42.983	36.424
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	-1.810	519
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	7.472	277
Résultat global	48.645	37.220
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	4.215	0
Part du groupe	44.430	37.220

3. Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	31/12/2018	30/06/2018
(x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		271	301
C. Immeubles de placement	6	1.958.909	1.736.463
D. Autres immobilisations corporelles		2.242	2.569
E. Actifs financiers non courants		39.649	1.888
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		2.002.927	1.743.077
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	5.220	4.070
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		10.592	7.518
E. Créances fiscales et autres actifs courants		597	446
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	7.184	10.589
G. Comptes de régularisation		1.005	943
Total actifs courants		24.598	23.566
TOTAL DE L'ACTIF		2.027.525	1.766.643



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2018	30/06/2018
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	7	471.388	465.126
B. Primes d'émission		308.604	297.569
C. Réserves		139.111	107.097
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		175.838	153.582
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-44.746	-37.953
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-17.703	-16.436
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-18.991	-17.659
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-3.824	-1.311
m. Autres réserves		6.918	-1.957
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		41.619	28.831
D. Résultat net de l'exercice		38.768	71.855
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		957.871	941.647
II. Intérêts minoritaires		62.724	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		1.020.595	941.647
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	8	767.021	716.927
a. Etablissements de crédit		752.043	716.927
c. Autres		14.978	0
C. Autres passifs financiers non courants		39.518	37.599
a. Instruments de couvertures autorisés	9	35.019	33.210
b. Autres	16	4.499	4.389
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		7.515	6.211
Total des passifs non courants		814.054	760.737
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	8	163.256	22.830
a. Etablissements de crédit		63.256	22.830
c. Autres		100.000	0
C. Autres passifs financiers courants	9	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		25.062	37.303
a. Exit tax		2.672	8.818
b. Autres		22.390	28.485
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		4.557	4.126
Total des passifs courants		192.875	64.259
TOTAL DU PASSIF		1.006.929	824.996
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		2.027.524	1.766.643



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2018	31/12/2017
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		38.768	36.423
Intérêts minoritaires		4.215	0
Impôts		2.683	1.568
Amortissements		156	396
Réductions de valeur		-9	15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-13.095	-8.989
Plus-values nettes réalisées		70	-172
Résultat financier		9.375	8.353
Pertes de valeur sur goodwill		0	0
Variation des créances commerciales (+/-)		-3.065	-74
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		-151	602
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-62	256
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		-4.227	4.873
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		425	-1.210
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		35.083	42.041
Impôts payés		-4.953	-1.275
Flux de trésorerie opérationnels nets		30.130	40.766
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-34	-64
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-164.316	-60.198
Acquisitions d'immobilisations corporelles		235	-151
Acquisitions de projets de développement		-44.561	-23.786
Cessions d'immeubles de placement		64.986	2.679
Variation nette des créances non courantes		-3	0
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-143.693	-81.520
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais°		0	0
Cessions d'actions propres		0	0
Dividende de l'exercice précédent		-28.206	-34.478
Variation nette des lignes de crédit bancaires		90.427	104.311
Variation nette des autres passifs financiers non courants		99.696	-936
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-8.788	-7.779
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-13.030	-18.350
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-29.941	-3.237
Flux de trésorerie de financement nets		110.158	39.531
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		-3.405	-1.223
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		10.589	8.135
Flux de trésorerie totaux de la période		-3.405	-1.223
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		7.184	6.912

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	1/07/2017	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions/ cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	31/12/2017
Capital	459.231	0	0	0	0	0	0	459.231
Primes d'émission	287.194	0	0	0	0	0	0	287.194
Réserves	78.256	0	0	0	796	28.880	0	107.932
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	131.253	0	0	0	0	20.842	0	152.095
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29.397	0	0	0	0	-9.026	0	-38.423
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	-16.418	0	0	0	796	22	0	-15.600
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	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
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	230	0	0	0	0	-1.541	0	-1.311
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	16.300	0	0	0	0	12.530	0	28.830
Résultat de l'exercice	63.358	0	0	0	36.424	-63.358	0	36.424
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	888.039	0	0	0	37.220	-34.478	0	890.781
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	888.039	0	0	0	37.220	-34.478	0	890.781



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

(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	31/12/2018
Capital	465.126	0	6.262	0	0	0	0	471.388
Primes d'émission	297.569	0	11.034	0	0	0	1	308.604
Réserves	107.097	0	0	0	5.663	26.354	-3	139.111
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	22.256	0	175.838
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	-1	-44.746
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	-1.256	-11	0	-17.703
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
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	6.919	1.957	-1	6.918
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	28.831	0	0	0	0	12.789	-1	41.619
Résultat de l'exercice	71.855	0	0	0	38.768	-71.855	0	38.768
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère	941.647	0	17.296	0	44.431	-45.501	-2	957.871
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	4.215	0	58.509	62.724
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	941.647	0	17.296	0	48.646	-45.501	58.507	1.020.595



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6. Notes annexes

6.1. 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. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 7. 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 se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé en Europe, en particulier dans le logement des seniors. Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et sur les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent.

L'activité du Groupe s'exerce principalement au sein du secteur de l'immobilier de santé, avec un intérêt particulier pour les logements des seniors ; le Groupe détient aussi, au 31 décembre 2018, des immeubles à appartements et des hôtels, tous deux considérés comme des secteurs non stratégiques et pour lesquels un programme de désinvestissement est en cours.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché réglementé) depuis 2006.

La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2018 a été approuvée par le conseil d'administration le 19 février 2019 pour publication le 20 février 2019 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel 2017/2018).

6.2. Note annexe 2 : méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2018 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »), et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 31 décembre 2018 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. 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 sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2018 repris dans le rapport financier annuel 2017/2018.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Les états financiers consolidés résumés sont établis en respectant le principe comptable du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Les états financiers consolidés résumés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2018, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés résumés :

- Nouvelle interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- Amendement à la norme IAS 40 « Transferts d'immeubles de placement » ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance » ;
- Clarification la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 ;

Le Groupe est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus. Parmi ceux-ci, les aspects les plus pertinentes pour Aedifica sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » :

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation ».

Sur base d'une analyse de la situation d'Aedifica au 31 décembre 2018, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés résumés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à comptabiliser plus rapidement des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit qui leur est associé, l'impact sur les états financiers consolidés résumés d'Aedifica n'est pas significatif.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients » :

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations qui leur sont associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés résumés d'Aedifica car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Aedifica. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance mis à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés de manière progressive tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, l'impact sur les états financiers consolidés résumés d'Aedifica n'est pas significatif.

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2017/2018 (voir pages 169 à 173 du rapport financier annuel 2017/2018).

Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

6.3. Note annexe 3 : information sectorielle

Les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés en application de la norme IFRS 8 :

- Immobilier de santé : il s'agit principalement des maisons de repos et résidences-services, avec des baux de longue durée qui ont souvent un caractère « triple net » (ce qui explique le faible niveau des charges d'exploitation).
- Immeubles à appartements : il s'agit des immeubles à appartements situés en ville et donnés en location. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Hôtels : il s'agit des hôtels, avec des baux de longue durée qui ont un caractère « triple net ».

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du Groupe et sa structure de reporting interne.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

31 décembre 2018

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

31/12/2017

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	37.022	5.085	2.470	0	-99	44.478
Résultat locatif net (b)	37.023	5.060	2.467	0	-99	44.451
Résultat immobilier (c)	37.028	4.607	2.470	0	-99	44.006
	36.443	3.437	2.461	-7	-99	42.235
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	36.311	3.422	2.429	-4.977	0	37.185
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						7.266
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	1.344.488	203.045	79.597	-	-	1.627.130
Projets de développement	-	-	-	29.850	-	29.850
IMMEUBLES DE PLACEMENT						1.656.980
Actifs détenus en vue de la vente	4.070	0	0	-	-	4.070
Autres actifs	-	-	-	24.573	-	24.573
TOTAL ACTIF						1.685.623

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6.4. Note annexe 4 : caractère saisonnier ou cyclique des activités

Parmi les trois secteurs d'activité d'Aedifica, seul le secteur des immeubles à appartements présente un caractère saisonnier. Il se marque au niveau du chiffre d'affaires (traditionnellement plus élevé au printemps et en automne qu'en été et en hiver) et du résultat d'exploitation des appartements faisant l'objet d'une location meublée. Ces variations tendent à se compenser sur un semestre en période de conjoncture économique favorable. En période de mauvaise conjoncture, on observe une tendance à l'amplification des mouvements saisonniers pendant les mois les plus faibles.

La sensibilité des activités d'Aedifica aux cycles économiques est présentée en page 2 du rapport financier annuel 2017/2018 (section « risques de marché »).

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » a pour effet de reporter au second semestre de l'exercice la prise en charge de taxes enregistrées parmi les charges opérationnelles*. Si ces taxes avaient pu être étalées dans le temps au cours du semestre sous revue, la marge d'exploitation* aurait été de l'ordre de 82 % au lieu de 83 % mentionné dans la note annexe 3.

6.5. Note annexe 5 : éléments inhabituels

Aucun élément inhabituel opérationnel n'est de nature à être mentionné pour le semestre sous revue.

6.6. Note annexe 6 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Acquisitions	127.250	0	127.250
Cessions	-14.728	0	-14.728
Activation des charges d'intérêt	0	482	482
Activation de frais de personnel	0	85	85
Activation d'autres dépenses	3.677	63.900	67.577
Mises en exploitation	36.250	-36.250	0
Variation de la juste valeur	25.226	-10.208	15.018
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	370	0	370
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2018	1.701.280	35.183	1.736.463
Acquisitions	154.474	0	154.474
Cessions	-4.070	0	-4.070
Activation des charges d'intérêt	0	511	511
Activation de frais de personnel	0	0	0
Activation d'autres dépenses	1.536	58.050	59.586
Mises en exploitation	26.297	-26.297	0
Variation de la juste valeur	23.208	-10.113	13.095
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-1.150	0	-1.150
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2018	1.901.575	57.334	1.958.909



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 5.220 k€. Il s'agit de biens mis en vente aux Pays-Bas (un immeuble à appartements à Leyde).

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

ACQUISITIONS	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles° (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition°	Mode d'intégration
Aedifica Residenzen 1 GmbH	Immobilier de santé	4	-	11/07/2018	Acquisition de titres
Sorghuys Tilburg	Immobilier de santé	1	-	17/07/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Azurit Seniorenzentrum Sonneberg	Immobilier de santé	9	-	29/08/2018	Acquisition d'immeuble
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula I	Immobilier de santé	4	-	29/08/2018	Acquisition d'immeuble
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula II	Immobilier de santé	2	-	29/08/2018	Acquisition d'immeuble
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	Immobilier de santé	7	-	29/08/2018	Acquisition d'immeuble
Nieuw Heerenhage	Immobilier de santé	2	-	26/09/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Verpleegcentrum Scheemda	Immobilier de santé	1	-	27/09/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Haus Nobilis	Immobilier de santé	8	-	28/09/2018	Acquisition d'immeuble
Haus Alba	Immobilier de santé	3	-	28/09/2018	Acquisition d'immeuble
Haus Concolor	Immobilier de santé	8	-	28/09/2018	Acquisition d'immeuble
Haus Arche	Immobilier de santé	1	-	28/09/2018	Acquisition d'immeuble
De Statenhof	Immobilier de santé	8	-	05/10/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
De Statenhof hoogbouw	Immobilier de santé	5	-	05/10/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Residentie Sibelius	Immobilier de santé	15	-	05/10/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Residentie Boldershof	Immobilier de santé	6	-	05/10/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Residentie Verlien BVBA	Immobilier de santé	20	0835.346.380	08/10/2018	Acquisition de titres
Résidence de la Paix SA	Immobilier de santé	14	0437.639.056	08/10/2018	Acquisition de titres
HGH Harderwijk	Immobilier de santé	3	-	26/10/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Kening State	Immobilier de santé	11	-	13/12/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Buitenheide BVBA	Immobilier de santé	18	0821.165.673	14/12/2018	Acquisition de titres
Stepping Stones Zwolle	Immobilier de santé	1	-	18/12/2019	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
TOTAL		152			

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

°° et d'intégration en résultat.

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

CESSIONS	Secteur d'activité	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Appartements de résidence-services situés Jan Hammeneckerlaan 4-4A à 3200 Aarschot (Belgique)	Immobilier de santé	4	17/12/2018
TOTAL		4	



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6.7. Note annexe 7 : capital

Le 20 novembre 2018, Aedifica a procédé à une augmentation de capital d'environ 17 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 240.597 nouvelles actions, dans le cadre du dividende optionnel 2017/2018, dont les détails sont rappelés en section 3.8.2 du rapport de gestion intermédiaire.

Le capital d'Aedifica a donc évolué comme suit au cours du semestre :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	17.975.820	474.342
Augmentations de capital	225.009	5.937
Situation à la clôture de l'exercice précédent	18.200.829	480.280
Augmentation de capital du 20 novembre 2018	240.597	6.349
Situation au 31 décembre 2018	18.441.426	486.628

Le capital représenté 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 % du capital, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous (situation au 31 décembre 2018, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 janvier 2018)⁴³. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Fraction du capital (en %)
BlackRock, Inc.	5,09
Autres < 5 %	94,91
Total	100,00

Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2018 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2017/2018. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. Toutes les actions Aedifica sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à

- 1) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
- 2) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000.000 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de

⁴³ 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 janvier 2018.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2016. 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, à moins que l'assemblée générale le décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Le solde du capital autorisé au 31 décembre 2018 s'élève à 1) 279.131.589,63 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société, 2) 60.773.362,41 € pour toute autre forme d'augmentation de capital. Il reste 265.104.952,04 € du montant maximal du capital autorisé (de 374.000.000 €) disponibles afin d'augmenter le capital social de la Société.

6.8. Note annexe 8 : dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Dettes financières non courantes	767.021	716.927
Etablissements de crédit	752.043	716.927
Autres	14.978	0
Dettes financières courantes	163.256	22.830
Etablissements de crédit	63.256	22.830
Autres	100.000	0
TOTAL	930.277	739.757

Aedifica dispose au 31 décembre 2018 de lignes de crédit confirmées (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par quinze prêteurs dont douze banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Banque, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank et Triodos Bank), une compagnie d'assurances (Argenta Assuranties), une banque d'épargne (Argenta Banque d'Epargne) et un groupe bancaire coopératif (Groupe BPCE) totalisant 1.287 millions € :

- Aedifica peut utiliser 1.200 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.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 50 millions € à taux fixes compris entre 1,1 % et 6,0 % et à hauteur de 37 millions € à taux variable.

Par ailleurs, dans le cadre d'un programme de billets de trésorerie multi-terme mis en place fin juin 2018, Aedifica a émis fin décembre 2018 un placement privé d'un montant de 15 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 2,176%. Ce montant est mentionné sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Au 31 décembre 2018, la partie court terme du programme de billets de trésorerie (100 millions €) reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est utilisée à 100 % ; elle est intégralement couverte par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.

En outre, en vue de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni (annoncée fin décembre 2018 et réalisée en février 2019, voir section 3.4.1 ci-dessus), un crédit-pont non utilisé au 31 décembre 2018 a été mis en place. Ce crédit-pont a une durée de 12 mois et comprend deux tranches de respectivement 180 millions € et 150 millions £

Au 31 décembre 2018, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge ou néerlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 12 des 41 immeubles allemands du Groupe sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et du crédit-pont, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2018/2019 :	3	3
- 2019/2020 :	55	55
- 2020/2021 :	89	89
- 2021/2022 :	171	76
- 2022/2023 :	205	75
- 2023/2024 :	256	146
- 2024/2025 :	336	251
- >2025/2026 :	<u>187</u>	<u>137</u>
Total au 31 décembre 2018	1.302	832
- Billets de trésorerie (durée < 1an) :		<u>100</u>
Total dette financière au 31 décembre 2018		932
Durée résiduelle moyenne (années)*	5,0	5,0

6.9. Note annexe 9 : instruments de couverture

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

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni annoncé fin décembre 2018 et réalisée en février 2019, a généré une exposition au risque de change. Au 31 décembre 2018, Aedifica avait couvert partiellement le flux prévisionnel de décaissement relatif à cette acquisition à l'aide d'achats à terme de livres sterling.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1. Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS », caps et collars) 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 imposées par la norme IAS 39 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. La comptabilité de couverture n'est également pas appliquée aux produits dérivés négociés anciennement qui ne remplissent pas 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 2017/2018. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2018	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS°	9.789	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.081
IRS°	24.829	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.619
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.980
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.358
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.626
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.566
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.278
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.672
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	3
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.875
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.728
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	2
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	2
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	39
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	203
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	52
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	202
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	277
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-243
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-266
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-155
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-176
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-578
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	-8
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	31
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	-	0,25	192
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	-	0,00	216
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	-	0,00	423
TOTAL	1.469.618						-31.518

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2018	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS°	9.686	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.018
IRS°	24.338	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.463
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.894
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.291
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.577
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.548
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.235
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.581
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.756
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.461
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	0
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	0
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	8
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	83
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	13
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	83
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	127
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-585
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-618
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-417
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-509
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-1.105
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	-135
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	-186
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	7
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	7
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	-	0,25	59
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	-	0,00	71
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	-	0,00	179
IRS	3.792	8/10/2018	1	13	-	3,06	-639
CAP	50.000	4/05/2020	3	1	-	0,00	59
TOTAL	1.522.816						-34.322

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

Le montant notionnel total de 1.523 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 198 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 500 millions €,
- instruments à départ décalé : 825 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-34.322 k€) se ventile comme suit : 697 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 35.019 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 (3.521 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -37.843 k€.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-11.290	-16.418
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-2.820	-3.551
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	999	2.703
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	5.976
EN FIN D'EXERCICE	-13.111	-11.290

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} janvier 2019 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 (-1.810 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2017/2018 (perte de 11 k€) qui a été affectée en 2017/2018 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2018. 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 -33 k€ au 31 décembre 2018.

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

Le résultat financier comprend une perte de 562 k€ (30 juin 2018 : une charge de 502 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, à hauteur de 554 k€ (30 juin 2018 : 831 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 483 k€ (30 juin 2018 : 821 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 2018 et le 31 décembre 2018 qui a conduit à comptabiliser une perte de 1.149 k€ dans le compte de résultats et une charge de 1.256 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 1.944 k€ (1.389 k€ au 30 juin 2018). 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 semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 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 994 k€ (517 k€ au 30 juin 2018) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'ampleur similaire sur le compte de résultats.

2 Gestion du risque de taux de change

2.1. Cadre général

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica a choisi de ne pas pratiquer de comptabilité de couverture, mais qui participent 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 ci-dessus, dans la section 8 du rapport de gestion intermédiaire. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le tableau ci-après présente le détail des instruments de couverture.

TYPE	Date contractuelle	Durée	Achat / vente	Devise	Montant de référence (x 1.000 £)	Achat/ Vente	Devise	Contre-valeur (x 1.000 €)	Taux de change	Valeur réelle (x 1.000 €)
Contrat à terme	21/12/2018	31/01/2019	Achat	GBP	33.000	Vente	EUR	36.461	0,9051	366
Contrat à terme	21/12/2018	31/01/2019	Achat	GBP	33.000	Vente	EUR	36.481	0,9046	346
Contrat à terme	21/12/2018	31/01/2019	Achat	GBP	32.000	Vente	EUR	35.395	0,9041	316
Contrat à terme	21/12/2018	31/01/2019	Achat	GBP	32.000	Vente	EUR	35.364	0,9049	347
TOTAL					130.000			143.702		1.376

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (1.376 k€) est mentionnée sur la sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé. L'effet de la variation de la juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à +1.376 k€.

2.2. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture du taux de change est fonction de l'évolution des taux de change sur les marchés financiers. L'appréciation de la livre sterling courant décembre 2018 a conduit à comptabiliser un produit de 1.376 k€ dans le compte de résultats au 31 décembre 2018.

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 1% des taux de change à la date de clôture aurait augmenté le compte de résultat à hauteur de 1.465 k€. Une variation négative de 1% des taux de change aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6.10. Note annexe 10 : résultat par action

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

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	38.768	36.424
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	18.255.720	17.975.805
EPS de base (en €)	2,12	2,03
EPS dilué (en €)	2,12	2,03

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 17). 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 uniquement des variations de juste valeur des immeubles de placement (et des mouvements d'impôts différés y relatifs) et des instruments financiers de couverture.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net (part du groupe)	38.768	36.424
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-13.095	-8.989
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	70	-172
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	1.845	549
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	187	523
- Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	132	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	3.833	0
Ecart d'arrondi	-1	1
EPRA Earnings*	31.739	28.336
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* par action (en €)	1,74	1,58

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 17.7.1 des états financiers consolidés résumés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6.11. Note annexe 11 : actif net par action

Actif net par action (en €)	31 décembre 2018	30 juin 2018
Actif net après déduction du dividende 2017/2018, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	53,92	51,18
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,98	-1,95
Actif net après répartition du dividende 2017/2018	51,94	49,24
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	18.441.426	18.200.829

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 53,68 € par action du 30 juin 2018 (publié dans le rapport financier annuel 2017/2018) comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2018, et doit donc maintenant être corrigé de 2,50 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2018. Ce montant correspond au montant total du dividende (46 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2018 (18.200.829).

6.12. Note annexe 12 : éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2018 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2017/2018 (voir pages 199-202). Aucune adaptation importante n'est à mentionner au terme du premier semestre de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

1.1 Extension de la maison de repos Pfl egeteam Odenwald à Wald-Michelbach (Allemagne)

Aedifica s'est engagée à financer les travaux d'extension de la maison de repos Pfl egeteam Odenwald à Wald-Michelbach pour un budget d'environ 2,5 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

1.2 Construction de 3 campus de soins à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke (Allemagne)

Aedifica Invest SA a pris le contrôle, en application de l'accord de coopération conclu avec Specht Gruppe (point 1.21 de la note annexe 45 des états financiers consolidés dans le rapport financier annuel 2017/2018), d'une société de projet allemande (Projektgesellschaft Specht Gruppe Eins mbH, désormais Aedifica Residenzen 1 GmbH). Aedifica Residenzen 1 GmbH a acquis les terrains situés à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke (la valeur conventionnelle totale des terrains s'élève à environ 4 millions €) et s'est engagée à financer la construction de trois nouveaux campus de soins dans les villes susmentionnées pour un budget d'environ 36 millions €. Les immeubles seront exploités par le groupe EMVIA Living. Les travaux sont en cours de réalisation.

1.3 Construction de la résidence de soins Sorghuys Tilburg à Berkel-Enschot (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Berkel-Enschot pour un budget d'environ 3 millions €. L'immeuble sera exploité par Blueprint Group, en collaboration avec Boeijend Huys Ouderenzorg. Les travaux sont en cours de réalisation.

1.4 Construction du site de logement des seniors Nieuw Heerenhage à Heerenveen (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV a acquis, en application de l'accord de coopération (point 1.20 de la note annexe 45 des états financiers consolidés dans le rapport financier annuel 2017/2018), le terrain à Heerenveen et s'est engagée à financer la construction d'un nouveau site de logement des seniors pour un budget d'environ 20 millions €. L'immeuble sera exploité par Stichting Rendant. Les travaux sont en cours de réalisation.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

1.5 Construction de la maison de repos Verpleegcentrum Scheemda à Scheemda (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle maison de repos à Scheemda pour un budget d'environ 4 millions €. L'immeuble sera exploité par Stichting Oosterlengte. Les travaux sont en cours de réalisation.

1.6 Extension de la maison de repos Résidence de la Paix à Evere (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer les travaux d'extension de la maison de repos à Evere pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

1.7 Parachèvement du site d'immobilier de santé De Statenhof à Leyde (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer le parachèvement d'un site d'immobilier de santé à Leyde pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

1.8 Rénovation du site d'immobilier de santé Residentie Sibelius à Oss (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer les travaux de rénovation d'un site d'immobilier de santé à Oss pour un budget d'environ 9 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

1.9 Rénovation du site d'immobilier de santé Residentie Boldershof à Amersfoort (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer les travaux de rénovation du site d'immobilier de santé à Amersfoort pour un budget d'environ 1 million €. Les travaux sont en cours de préparation.

1.10 Construction du site d'immobilier de santé Het Gouden Hart Harderwijk à Harderwijk (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'un nouveau site d'immobilier de santé à Harderwijk pour un budget d'environ 6,5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Het Gouden Hart. Les travaux sont en cours de préparation.

1.11 Acquisition de la maison de repos Seniorenheim J.J. Kaendler à Meissen (Allemagne)

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir une maison de repos à Meissen. L'immeuble est exploité par le groupe Argentum. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €.

1.12 Acquisition de deux sites d'immobilier de santé à Tharandt et Rabenau (Allemagne)

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir deux sites d'immobilier de santé (Seniorenwohnpark Hartha à Tharandt et Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde à Rabenau). Les immeubles seront exploités par le groupe EMVIA Living. La valeur conventionnelle s'élève à environ 18 millions €.

1.13 Construction d'une résidence de soins à Zwolle (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Zwolle pour un budget d'environ 4,5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care. Les travaux sont en cours de préparation.

1.14 Acquisition d'un portefeuille d'immobilier de santé de 92 immeubles au Royaume-Uni

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir 92 maisons de repos au Royaume-Uni. Les immeubles sont exploités par 14 opérateurs bien établis. La valeur conventionnelle totale s'élève à environ 503 millions €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

1.15 Construction de 4 campus de soins à Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp et Beverstedt (Allemagne)

Aedifica Invest NV a conclu un accord (sous conditions suspensives), en application de l'accord de coopération avec Specht Gruppe (point 1.21 de la note annexe 45 des états financiers consolidés du rapport financier annuel 2017/2018) pour l'acquisition des actions d'une société de projet allemande (Projektgesellschaft Specht Gruppe Zwei mbH). Cette société s'est engagée à acquérir des terrains à Wolfsburg, Heiligenhafen, Espelkamp et Beverstedt (la valeur conventionnelle totale des terrains s'élève à environ 6 millions €) et s'est engagée à financer la construction de quatre nouveaux campus de soins dans les villes susmentionnées pour un budget d'environ 66 millions €. Les immeubles seront exploités par le groupe EMVIA Living. Les travaux sont en cours de réalisation par Specht Gruppe.

1.16 Engagements déjà réalisés

Les engagements présentés ci-dessous, repris dans la note annexe 45 des états financiers consolidés du rapport financier annuel 2017/2018, ont été réalisés au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019 :

- l'extension de la maison de repos Heydeveld à Opwijk (Belgique) a été achevée (point 1.5 de la note annexe 45) ;
- la rénovation et l'extension de la maison de repos Huize Lieve Moenssens à Dilsen-Stokkem (Belgique) ont été achevées (point 1.6 de la note annexe 45) ;
- la rénovation et l'extension de la maison de repos De Stichel à Vilvoorde (Belgique) ont été achevées (point 1.7 de la note annexe 45) ;
- la construction de la résidence de soins Huize Ter Beegden à Beegden (Pays-Bas) a été achevée (point 1.22 de la note annexe 45) ;
- la construction de la résidence de soins Martha Flora Bosch en Duin à Bosch en Duin (Pays-Bas) a été achevée (point 1.23 de la note annexe 45) ;
- la construction de la résidence de soins September Nijverdal à Nijverdal (Pays-Bas) a été achevée (point 1.27 de la note annexe 45) ;
- l'acquisition de quatre sites de logements des seniors en Allemagne (Seniorenzentrum Sonneberg à Sonneberg, Seniorenzentrum Haus Cordula I et II à Rothenberg et Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum à Dornum) a été achevée (point 1.30 de la note annexe 45). Pour rappel, Aedifica va acquérir un autre site de logements des seniors (en construction) après l'achèvement des travaux de construction.

6.13. Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 23 octobre 2018 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2017/2018. Un dividende brut de 2,50 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende, soit 46 millions €, et a été payé à partir du 20 novembre 2018. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'est élevé à 2,125 €. Les modalités de paiement de ce dividende font l'objet de la section 3.8.2 du rapport de gestion intermédiaire ci-joint.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

6.14. Note annexe 14 : événements significatifs postérieurs à la date de clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture ne requiert une mention dans les présents états financiers consolidés résumés, à l'exception de l'élément suivant :

- Le 1^{er} février 2019, Aedifica a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de 92 maisons de repos au Royaume-Uni, comme annoncé dans le communiqué de presse du 21 décembre 2018 (voir section 3.4.1 du rapport de gestion intermédiaire).

6.15. Note annexe 15 : transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des Sociétés) concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration et du comité de direction (1.555 k€ pour le premier semestre de l'exercice 2018/2019 ; 1.429 k€ pour le premier semestre de l'exercice 2017/2018).

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages à court terme	1.416	1.298
Avantages postérieurs à l'emploi	96	91
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paielements fondés sur des actions	43	40
Total	1.555	1.429

6.16. Note annexe 16 : options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

6.17. Note annexe 17 : détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.1 : Immeubles de placement

Les indicateurs suivants sont des indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur. Leurs définitions peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Immeubles de placement en exploitation	1.901.575	1.701.280
+ Projets de développement	57.334	35.183
Immeubles de placement	1.958.909	1.736.463
+ Actifs détenus en vue de la vente	5.220	4.070
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	1.964.129	1.740.533
- Projets de développement	-57.334	-35.183
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.906.795	1.705.350

Note annexe 17.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

Les revenus locatifs à périmètre constant* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre. Il représente les revenus locatifs hors effet des variations de périmètre. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	50.798	44.478
- Effet des variations de périmètre	-7.476	-1.863
= Revenus locatifs à périmètre constant*	43.322	42.615

Note annexe 17.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Les charges opérationnelles* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV. à XV. du compte de résultats. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

La marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent comme indiqué dans le tableau ci-dessous.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

31 décembre 2018

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

31/12/2017

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	37.022	5.085	2.470	0	-99	44.478
Résultat locatif net (b)	37.023	5.060	2.467	0	-99	44.451
Résultat immobilier (c)	37.028	4.607	2.470	0	-99	44.006
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	36.443	3.437	2.461	-7	-99	42.235
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	36.311	3.422	2.429	-4.977	0	37.185
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						7.266

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

Note annexe 17.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Le résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
XX. Revenus financiers	391	17
XXI. Charges d'intérêts nettes	-7.542	-7.124
XXII. Autres charges financières	-1.483	-724
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-8.634	-7.831



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.5 : Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt effectif moyen* et le taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes (après ou avant activation des intérêts intercalaires) annualisées divisées par la dette financière moyenne pondérée. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	31/12/2017
XXI. Charges d'intérêts nettes	-7.542	-7.124
Intérêts intercalaires	511	193
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-14.756	-13.938
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-15.756	-14.316
Dette financière moyenne pondérée (c)	811.878	659.026
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,8%	2,1%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	1,9%	2,2%

17.6 : Capitaux propres et actif net par action

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2018	30/06/2018
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	957.872	941.647
- Effet de la distribution du dividende 2017/2018	0	-45.502
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2017/2018	957.872	896.145
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	36.467	35.439
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	994.339	931.584

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.7 : 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 17.7.1 : EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Earnings*	31/12/2018	31/12/2017
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	38.768	36.424
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	-13.095	-8.989
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	70	-172
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	132	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets de débouclages	187	523
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	1.845	549
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	3.833	0
Arrondi	-1	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	31.739	28.335
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	18.255.720	17.975.805
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,74	1,58



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.7.2 : EPRA NAV*

L'EPRA NAV* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Net Asset Value* (NAV)	31/12/2018	30/06/2018
x 1.000 €		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	957.872	896.145
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	51,94	49,24
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	957.872	896.145
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	36.467	35.439
(v.a) Impôts différés	7.515	6.211
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV* (part du groupe)	1.001.854	937.795
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	18.441.426	18.200.829
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	54,33	51,52

L'EPRA NAV en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ (ou 2,50 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2018 (voir la note en bas de page 16, section I. 6.3 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 qui a été distribué en novembre 2018 (voir note annexe 17.6).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.7.3 : EPRA NNAV*

L'EPRA NNAV* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Triple Net Asset Value* (NNAV)	31/12/2018	30/06/2018
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA NAV* (part du groupe)	1.001.854	937.795
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-36.467	-35.439
(ii) Juste valeur de la dette	-4.733	-6.866
(iii) Impôts différés	-7.515	-6.211
EPRA NNAV* (part du groupe)	953.139	889.279
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	18.441.426	18.200.829
EPRA NNAV* (en €/action) (part du groupe)	51,68	48,86

L'EPRA NAV* en euro et en euro par action au 30 juin 2018 présentées ci-dessus ont été réduites de 45.502 k€ (ou 2,50 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 31 décembre 2018 (voir la note en bas de page 16, section I. 6.3 ci-avant). Ce montant représente le dividende brut 2017/2018 qui a été distribué en novembre 2018 (voir note annexe 17.6).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Note annexe 17.7.4 : EPRA Cost Ratios*

L'EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* et l'EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Ils représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA. Ils se calculent de la manière suivante :

EPRA Cost ratios*	31/12/2018	31/12/2017
x 1.000 €		
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-8.663	-7.293
<i>Charges relatives à la location</i>	8	-27
<i>Récupération de charges immobilières</i>	50	41
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-598	-486
<i>Frais techniques</i>	-722	-708
<i>Frais commerciaux</i>	-218	-289
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-81	-91
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-846	-557
<i>Autres charges immobilières</i>	-197	-126
<i>Frais généraux de la société</i>	-6.083	-5.023
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	24	-27
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-8.663	-7.293
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	81	91
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-8.582	-7.202
Revenu locatif brut (C)	50.798	44.478
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17%	16%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17%	16%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	0	0

Aedifica active certains frais de project management.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur l'examen limité des états financiers consolidés intermédiaires condensés clos le 31 décembre 2018 pour la période de 6 mois se terminant à cette date.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé intermédiaire de Aedifica (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 31 décembre 2018, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état du résultat global consolidé, de l'état consolidé de variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de 6 mois se terminant à cette date ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». La préparation et la présentation de ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basée sur notre examen limité.

Etendue de l'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, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (« ISA ») et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 19 février 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens
Associé°

° Agissant au nom d'une SPRL



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

Table des matières

I.	Rapport de gestion intermédiaire	2
1.	Résumé de l'activité du 1 ^{er} semestre 2017/2018	2
2.	Introduction	4
3.	Événements importants	4
4.	Patrimoine consolidé au 31 décembre 2018	13
5.	Rendement brut par secteur d'activité	15
6.	Analyse des comptes consolidés semestriels	16
7.	Perspectives	22
8.	Principaux risques et incertitudes	23
9.	Transactions avec les parties liées	23
10.	Corporate governance	24
11.	Experts évaluateurs	24
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	29
4.	Calendrier financier	29
IV.	Rapport immobilier	30
1.	Portefeuille immobilier consolidé	30
2.	Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation	36
3.	Le marché immobilier	41
4.	Rapport des experts évaluateurs	48
V.	Etats financiers consolidés résumés	51
1.	Compte de résultats consolidé	51
2.	Etat du résultat global consolidé	52
3.	Bilan consolidé	52
4.	Tableau de flux de trésorerie consolidé	54
5.	Etat consolidé de variation des capitaux propres	55
6.	Notes annexes	57
7.	Rapport du commissaire (revue limitée)	82
VI.	Informations sur les déclarations prévisionnelles	83
VII.	Déclaration des personnes responsables	83



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 20 février 2019 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 7h30 CET

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

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise⁴⁴.

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

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
Bob Boeckx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – info@aedifica.eu



⁴⁴ La version néerlandaise de ce document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.