

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
1^{er} trimestre 2018/2019

- Revenus locatifs de 24,3 millions € au 30 septembre 2018, en hausse de 11% par rapport au 30 septembre 2017
- Patrimoine immobilier* de 1,8 milliard € au 30 septembre 2018, en hausse de 5% par rapport au 30 juin 2018
- 436 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, exclusivement dans le secteur de l'immobilier de santé
- L'immobilier de santé représente désormais 84 % du portefeuille, soit 1.505 millions € répartis sur 149 sites dans trois pays :
 - 939 millions € en Belgique (73 sites)
 - 332 millions € en Allemagne (41 sites)
 - 233 millions € aux Pays-Bas (35 sites)
- Durée résiduelle moyenne des baux : 20 ans
- Taux d'endettement de 45,9 % au 30 septembre 2018
- Transfert du portefeuille résidentiel dans Immo SA, une filiale à 100 % ayant obtenu le statut de SIRI

* 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 cette déclaration intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'annexe 2 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2018

Afin d'ancrer fermement sa stratégie en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe, Aedifica a annoncé et réalisé une série de nouveaux investissements en immobilier de santé lors du premier trimestre de l'exercice 2018/2019 :

- Belgique : réception de deux projets d'extension ;
- Allemagne : acquisition de huit sites (dont quatre sites annoncés sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent) et trois projets de construction (annoncés sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent) ;
- Pays-Bas : acquisition de trois projets de construction (dont un projet annoncé sous conditions suspensives au cours de l'exercice précédent) et réception d'un projet de construction.

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 73 millions € (soit +4 %) pour s'établir à 1.779 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 436 millions € au 30 septembre 2018. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement et des engagements de projets de développement encore à réaliser à un horizon de trois ans, le portefeuille total s'approchera à court terme du cap de 2 milliards €.

Après le 30 septembre 2018, Aedifica a encore annoncé l'acquisition de trois sites aux Pays-Bas et deux sites en Belgique, ainsi que la construction d'un nouveau site aux Pays-Bas, exclusivement dans le secteur de l'immobilier de santé.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs, en hausse de 11 %, et qui atteignent 24,3 millions € au terme du 1^{er} trimestre (21,8 millions € un an plus tôt).

Au terme du 1^{er} trimestre, le groupe est en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que d'EPRA Earnings*) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2018/2019 présentées dans le rapport financier annuel 2017/2018 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 45,9 % au 30 septembre 2018 (contre 44,3 % au 30 juin 2018). En tenant compte de la réduction attendue de l'endettement consolidé qui sera induite par la cession d'une part des actions d'Immobie SA (dont la première phase a été achevée le 31 octobre 2018 – voir section 2.7), le Groupe est paré pour continuer sur sa lancée.

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, 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 30 septembre 2018 représente un budget cumulé de l'ordre de 436 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de trois ans (voir annexe 1). 100 % 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.

Enfin, en guise de conclusion, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, sont actuellement à l'étude.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Événements importants

2.1. Investissements en Belgique

2.1.1. Acquisition de deux maisons de repos

Le 8 octobre 2018, Aedifica a acquis deux maisons de repos. **Residentie Kartuizerhof** bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Sint-Martens-Lierde, une entité de Lierde (7.000 habitants, Province de Flandre-Orientale). Il s'agit d'un établissement moderne d'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** est située dans un quartier résidentiel dans le centre d'Evere (41.000 habitants, Région de Bruxelles-Capitale). Il s'agit d'un établissement moderne d'une capacité de 107 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Un budget supplémentaire 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 des 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 résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5 %.

2.2. Investissements en Allemagne

2.2.1. Première exécution de l'accord de coopération avec Specht Gruppe : construction de trois campus de soins

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 EMVIA. 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 %.

2.2.2. Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé

Le 29 août 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé (comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 juin 2018). Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation dont les derniers en 2018. **Seniorenzentrum Sonneberg** bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Sonneberg (24.000 habitants, Land de Thuringe). La maison de repos a une capacité de 101 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. **Seniorenzentrum Haus Cordula I et II** sont situées à Rothenberg, une entité



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

de Oberzent (10.000 habitants, Land de Hesse). Les maisons de repos ont respectivement une capacité de 75 et 39 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. **Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum** est situé à Dornum (5.000 habitants, Land de Basse-Saxe), près de la mer du Nord. Le site 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 6,0 %.

2.2.3. 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** (7.500 habitants, Land de Basse-Saxe). Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation et d'extension. Ils peuvent accueillir 221 résidents au total. Le premier site a une capacité de 70 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le deuxième site a une capacité de 64 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves ou souffrant de troubles psychiques. Le troisième et le 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 %.

2.3. Investissements aux Pays-Bas

2.3.1. Acquisition et transformation d'une résidence de soins à Berkel-Enschot (Brabant-Septentrional)

Le 19 juillet 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition et la transformation d'une résidence de soins. **Sorghuys Tilburg** est située dans un quartier résidentiel verdoyant à Berkel-Enschot, une entité de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). La villa existante sera transformée et fera l'objet d'une extension en un établissement moderne 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. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. Aedifica prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Blueprint Group en partenariat avec Boeijend Huys, 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 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.3.2. 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 du site qui sera construit à Heerenveen (50.000 habitants, Province de Frise), en application de l'accord de coopération conclu avec Stichting Rendant et HEVO. Le site **Nieuw Heerenhage** comprendra 126 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. La construction, qui sera réalisée et livrée clé en main par HEVO BV, débutera prochainement. L'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 %.

2.3.3. Accord pour la construction d'une maison de repos à Scheemda (Groningue)

Le 27 septembre 2018, Aedifica a conclu un accord pour la construction d'une maison de repos. **Verpleegcentrum Scheemda** sera construite à proximité du centre de Scheemda, une entité d'Oldambt (38.000 habitants, Province de Groningue). Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé au cours du quatrième trimestre 2019 et aura une capacité de 36 unités. Aedifica Nederland BV a acquis la propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. Aedifica prévoit un budget d'environ 4 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 5 millions €. La maison de repos sera exploitée par Stichting Oosterlengte. Le contrat de location conclu pour ce site 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 des immeubles. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 7 %.

2.3.4. Acquisition de trois sites d'immobilier de santé

Le 5 octobre 2018, Aedifica a acquis trois sites d'immobilier de santé. Les trois sites en exploitation sont principalement destinés aux seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation dont les derniers en 2017. **De Statenhof** est située dans un quartier résidentiel à proximité du centre de Leyde (124.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale). Actuellement, le site a 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. **Residentie Sibelius** est située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre d'Oss (91.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Actuellement, le site a 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** bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Amersfoort (156.000 habitants, Province d'Utrecht). Le site a une capacité de 33 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 sites d'immobilier de santé sont exploités par des entités d'ECR, une société sœur de Blueprint Group. Les contrats de location conclus pour ces trois sites prennent la forme de contrats à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5,5 %.

2.3.5. Accord pour la construction d'un site de logement des seniors à Harderwijk (Gueldre)

Le 26 octobre 2018, Aedifica a conclu un accord pour la construction d'un site de logement des seniors. **Het Gouden Hart Harderwijk** sera construit dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Harderwijk (47.000 habitants, Province de Gueldre). Il s'agira d'un établissement moderne d'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. La valeur conventionnelle s'élève à environ 3,5 millions €. Aedifica prévoit un budget d'environ 6,5 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 10 millions €. Le site sera exploité par une entité du groupe Het Gouden Hart. 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 %.

2.4. Réceptions en Belgique

2.4.1. Réception de l'extension d'une maison de repos à Vilvorde (Brabant flamand)

Le 14 septembre 2018, les travaux d'extension de la maison de repos **De Stichel** à Vilvorde (44.000 habitants, Province du Brabant flamand) ont été réceptionnés. La rénovation de l'immeuble initial se poursuit et sera achevée fin 2018. 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 a été acquise en 2013 et est donnée en location à une entité du groupe Armonea sur base d'un contrat à long terme qui génère un rendement locatif triple net 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).

2.4.2. 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 (20.000 habitants, 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 a été acquise en 2013 et est donnée en location à une entité du groupe Armonea sur base d'un contrat à long



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

terme qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif triple net 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).

2.5. Réceptions aux Pays-Bas

2.5.1. Réception d'une résidence de soins à Bosch en Duin (Utrecht)

Le 21 septembre 2018, la résidence de soins **Martha Flora Bosch & Duin** à Bosch en Duin, un quartier résidentiel de la commune de Zeist (63.000 habitants, 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 %.

2.6. Financement

En matière de financement, compte tenu des importants financements mis en place lors du dernier trimestre de l'exercice 2017/2018 (278 millions €) et de la reprise de crédits d'investissements lors d'acquisitions courant octobre 2018 (4 millions €), l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2018/2019 :	38	18
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	89	89
- 2021/2022 :	171	84
- 2022/2023 :	195	65
- 2023/2024 :	186	65
- 2024/2025 :	336	227
- >2025/2026 :	<u>122</u>	<u>117</u>
Total au 31 octobre 2018	1.217	746
- Billets de trésorerie (durée < 1an) :		<u>94</u>
Total dette financière au 31 octobre 2018		840
Durée résiduelle moyenne (années)*	4,8	4,8

* Sans tenir compte des billets de trésorerie.

En outre, le programme de billets de trésorerie multi-terme mis en place par Aedifica fin juin 2018 a connu un beau succès durant l'été auprès des investisseurs et fonctionne à quasi pleine capacité pour sa partie court terme (maximum 100 millions €). Ce programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.7. Autres événements

- Première phase de la cession des titres du portefeuille résidentiel

Comme annoncé précédemment¹, Aedifica a transféré sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA, sa nouvelle filiale qui a obtenu le statut de SIRI depuis le 1^{er} juillet 2018. 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 mise en exécution. L'exécution de la deuxième phase est attendue pour la première moitié de 2019. Dans le cadre de ces conventions, 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 %.

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 5 septembre 2018, Aedifica a obtenu pour la quatrième année consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 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.

- 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 de l'exercice 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 résultats du dividende optionnel seront annoncés dans un communiqué de presse le 20 novembre 2018. A partir de cette date, les nouvelles actions seront admises à la négociation sur Euronext Brussels et le dividende en cash sera mis en paiement.

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

Pour la deuxième année consécutive, Stefaan Gielens (le CEO d'Aedifica) est l'un des dix finalistes du prix « Trends Manager de l'Année 2018 » (« Trends Manager van het Jaar 2018 »). 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 player » dans l'immobilier de santé. Depuis 1985, le « Trends Manager de l'Année » est élu annuellement par les lecteurs du magazine Trends, les spectateurs de Kanaal Z et un jury des professionnels. Le lauréat sera annoncé le 9 janvier 2019.

¹ Voir communiqués de presse du 21 mai 2018 et du 13 juillet 2018.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018/2019

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) croît de 11 % par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'élève à 24,3 millions €. Il est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2018/2019 présentées dans le rapport financier annuel 2017/2018), grâce au timing des acquisitions d'immobilier de santé par rapport à ce qui avait été budgété.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2018	30 septembre 2017	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Immobilier de santé	20.697	18.177	+1,2%	+13,9%
Immeubles à appartements	2.578	2.485	+5,9%	+3,7%
Hôtels	1.051	1.235	+2,5%	-14,9%
Intersectoriel	-4	-49		
Total	24.322	21.848	+1,8%	+11,3%

L'évolution des revenus locatifs du secteur de l'immobilier de santé (+2,5 millions€ ; +13,9 % par rapport au 30 septembre 2017 et +1,2 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère plus de 85 % du chiffre d'affaires.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements ont augmenté de 3,7 % par rapport au 30 septembre 2017 (+5,9 % à périmètre constant*).

L'évolution des revenus locatifs des hôtels est négative, suite à la cession de l'immeuble Ring (en juin 2018, ayant un effet de -0,2 million €). A périmètre constant*, les revenus locatifs des hôtels sont en croissance (+2,5 %).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 30 septembre 2018

Au cours du premier trimestre 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 73 millions €, passant d'une juste valeur de 1.705 millions € à 1.779 millions € (soit 1.824 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance de 4 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir sections 2.4 et 2.5 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+7,8 millions € ou +0,4 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immobilier de santé : +7,7 millions €, ou +0,5 % ;
- immeubles à appartements : +0,1 million €, ou +0,0 % ;
- hôtels : -0,0 million €, ou -0,0 %.

Au 30 septembre 2018, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 227 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 944.000 m², constitués principalement de :

- 149 sites d'immobilier de santé d'une capacité d'environ 12.000 résidents ;
- 768 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 84 % immobilier de santé ;
- 12 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels.

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

- 68 % en Belgique, dont :
 - 41 % en Flandre ;
 - 18 % à Bruxelles ;
 - 9 % en Wallonie ;
- 19 % en Allemagne ;
- 13 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation² pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 96 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*) atteint 99,0 % au 30 septembre 2018. Il est comparable au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (99,0 % au 30 juin 2018).

² 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 82,6 % sur le trimestre, légèrement inférieur au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2017/2018 (84,1 %), mais supérieur au taux d'occupation réalisé sur le premier trimestre de l'exercice précédent (73,9 %).

Le **taux d'occupation global**³ du portefeuille a atteint 99 % au 30 septembre 2018.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2018. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée du portefeuille d'Aedifica.

³ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 5,7 %, identique au niveau du 30 juin 2018.

30 septembre 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	1.504.999	207.100	66.729	1.778.828	45.263	1.824.091
Loyers contractuels annuels	86.309	10.417 °	4.214	100.940	-	-
Rendement brut (%) °°	5,7%	5,0%	6,3%	5,7%	-	-

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%	-	-

30 septembre 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	1.300.558	203.365	80.386	1.584.309	16.055	1.600.364
Loyers contractuels annuels	74.862	10.034 °	5.185	90.081	-	-
Rendement brut (%) °°	5,8%	4,9%	6,5%	5,7%	-	-

° 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 »).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 30 septembre 2018

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 couverture⁴, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 54,49 € au 30 septembre 2018 contre 53,68 € par action au 30 juin 2018.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2018	30 juin 2018
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	54,49	53,68
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,74	-1,95
Actif net	52,75	51,74
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	18.200.829	18.200.829

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.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 1.217 millions € dont à peine 38 millions € arriveront à échéance au cours de l'exercice 2018/2019. Les tirages sur ces lignes de crédit à taux variable sont largement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 45,9 % au 30 septembre 2018 (éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier du Groupe a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets de construction, de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 436 millions € d'engagements au 30 septembre 2018, dont

⁴ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,74 € par action au 30 septembre 2018 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 32 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

environ 389 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de l'ordre de trois ans – voir annexe 1) et de réaliser de nouveaux investissements.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2017/2018, restent inchangées à 2,80 € brut par action, en augmentation de 12 % par rapport au dividende pour l'exercice 2017/2018.

8. Ranking Aedifica

Selon le tableau « Weekly Value » (publiée le 12 novembre 2018 par la Banque Degroof Petercam), Aedifica est actuellement la 3^{ème} SIR en termes de capitalisation boursière.

9. Principaux risques et incertitudes

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

10. Corporate governance

10.1. Renouvellement de mandats

L'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2018 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois 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 qualité d'administrateur indépendant non-exécutif, le mandat de Monsieur Stefaan Gielens, en qualité d'administrateur exécutif, le mandat de Madame Katrien Kesteloot, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif, et le mandat de Madame Elisabeth May-Roberti, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif. Le conseil d'administration d'Aedifica se réjouit de ces nominations.

11. Calendrier financier⁵

Calendrier financier	
Publication des résultats du dividende optionnel	20/11/2018
Négociation en bourse des nouvelles actions et mise en paiement du dividende en cash	20/11/2018
Résultats semestriels 31.12.2018	20/02/2019
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

⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé et plus particulièrement dans le logement des seniors. Elle a développé un portefeuille de plus de 1,8 milliard € en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.

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

Sa capitalisation boursière était de 1,3 milliard € au 31 octobre 2018.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer

T +32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.eu
www.aedifica.eu

Ingrid Daerden
Chief Financial Officer

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





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Projets et rénovations en cours au 30 septembre 2018 (en millions €)

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30/09/2018	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	4	0	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	3	1	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize de Compagnie ¹	Ede (NL)	7	5	2	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
September Nijverdal ¹	Nijverdal (NL)	3	2	1	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize Roosdael ¹	Roosendaal (NL)	5	3	2	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	3	4	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	2	2	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	1	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg (NL)	5	2	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	8	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
De Merenhoef	Maarsse (NL)	5	0	5	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Eresloo ¹	Eersel (NL)	5	1	4	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Leusden ¹	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Construction d'une résidence de soins
Schwerin ²	Schwerin (DE)	11	3	8	2019/2020	Construction d'une maison de repos
Lübbecke ²	Lübbecke (DE)	9	4	6	2019/2020	Construction d'une maison de repos
Sorghuys Tilburg ¹	Berkel-Enschot (NL)	3	0	3	2019/2020	Construction d'une résidence de soins
Verpleegcentrum Scheemda ¹	Scheemda (NL)	4	0	4	2019/2020	Construction d'une maison de repos
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Kasteelhof	Dendermonde (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
De Duinpieper	Ostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
Kaltenkirchen ²	Kaltenkirchen (DE)	15	2	13	2019/2020	Construction d'une maison de repos
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	2	3	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Nieuw Heerenhage ¹	Heerenveen (NL)	20	0	20	2020/2021	Construction d'un site de logement des seniors
II. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
III. Acquisitions et projets sous conditions suspensives						
SARA Seniorenresidenz	Bitterfeld-Wolfen (DE)	10	0	10	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Sorgvliet	Linter (BE)	5	0	5	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Rendant Aldlânstate	Leeuwarden (NL)	20	0	20	2019/2020	Construction d'un site de logement des seniors
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Malines	Malines (BE)	15	0	15	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Specht Gruppe (phase I)	Allemagne	41	0	41	2019/2020	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase II)	Allemagne	108	0	108	2020/2021	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase III)	Allemagne	66	0	66	2021/2022	Construction de campus de soins
Total		436	47	389		
Variation de la juste valeur		-	-1	-		
Arrondi		-	-1	-		
Montant au bilan			45			

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 Faisant partie entre autres de la première phase de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures, ou APM en abrégé)

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

2.1. 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 €)	30/09/2018	30/06/2018
Immeubles de placement en exploitation	1.774.758	1.701.280
+ Projets de développement	45.263	35.183
Immeubles de placement	1.820.021	1.736.463
+ Actifs détenus en vue de la vente	4.070	4.070
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	1.824.091	1.740.533
- Projets de développement	-45.263	-35.183
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.778.828	1.705.350



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.2. 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 €)	30/09/2018	30/09/2017
Revenus locatifs	24.322	21.848
- Effet des variations de périmètre	-2.720	-639
= Revenus locatifs à périmètre constant*	21.602	21.209

2.3. 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 €)	30/09/2018	30/06/2018
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	960.057	941.647
- Effet de la distribution du dividende 2017/2018	0	0
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2017/2018	960.057	941.647
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	31.717	35.439
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	991.774	977.086

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.4. 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 :

2.4.1. EPRA NAV*

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

EPRA Net Asset Value* (NAV)	30 septembre 2018	30 juin 2018
x 1.000 €		
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	960.057	941.647
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	52,75	51,74
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	960.057	941.647
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	31.717	35.439
(v.a) Impôts différés	6.290	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)	998.064	983.297
Nombre d'actions	18.200.829	18.200.829
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	54,84	54,02



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 14 novembre 2018 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.4.2. EPRA NNNAV*

L'EPRA NNNAV* 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* (NNNAV)	30 septembre 2018	30 juin 2018
x 1.000 €		
EPRA NAV* (part du groupe)	998.064	983.297
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-31.717	-35.439
(ii) Juste valeur de la dette	-6.866 ¹	-6.866
(iii) Impôts différés	-6.290	-6.211
EPRA NNNAV* (part du groupe)	953.191	934.781
Nombre d'actions	18.200.829	18.200.829
EPRA NNNAV* (en €/action) (part du groupe)	52,37	51,36

¹ Basé sur la valorisation du 30 juin 2018.