

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Résultats annuels de 2022

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 181,4 millions € (+20 % par rapport au 31 déc. 2021), ou 4,76 €/action
- Revenus locatifs atteignent 273,1 millions € (+18% par rapport au 31 déc. 2021)
- Augmentation de 4,2 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 5,7 milliards € au 31 décembre 2022

- En hausse d'environ 807 millions € par rapport au 31 décembre 2021 (+16 %)
- 622 sites d'immobilier de santé avec plus de 47.100 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 671 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 489 millions € sont encore à investir. En 2022, 40 projets du programma ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 295 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 43,6 % au 31 décembre 2022
- Renforcement des fonds propres : près de 310 millions € levés sur les marchés des capitaux via une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (254 millions €) et deux apports en nature
- 667 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P

Prévision

- Confirmation du dividende proposé de 3,70 €/action (brut ; distribution en mai 2023)
- L'EPRA Earnings* pour 2023 est estimé à 200 millions €, soit 5,03 €/action
- Dividende de 3,80 €/action (brut) proposé pour l'exercice 2023

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Chiffres clés immobiliers	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ¹	5.704	4.896
Nombre de bâtiments	622	587
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,5%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,1%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,4%	0,5%
WAULT (en années)	19	20
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	4,2%	1,9%
Chiffres clés financiers	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs (en millions €)	273,1	232,1
EPRA Earnings* (en millions €)	181,4	151,5
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	331,8	281,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,9%	16,7%
Taux d'endettement (en %)	43,6%	42,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,3%	1,4%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,4%	1,5%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	4,7	5,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	7,5	7,0
Ratio de couverture (en %)	88,7% ³	90,3%
Chiffres clés par action	31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings* (en €/action)	4,76	4,35
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	8,71	8,10
EPRA NRV* (en €/action)	91,74	85,10
EPRA NTA* (en €/action)	79,71	72,78
EPRA NDV* (en €/action)	83,92	69,08



Militza Brugge à Bruges (BE)
Maison de repos acquise en juillet 2022

¹ Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

² Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI).

³ Le ratio de couverture de 88,7% tient compte de swaps départ décalé début janvier 2023. Le 31 décembre 2022, le ratio de couverture s'élevait à 78,2%.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2022

En 2022, Aedifica a démontré la pérennité de ses ambitions en tant qu'investisseur européen de premier plan dans l'immobilier de santé. Avec une série d'investissements au cours de la première moitié de l'année, Aedifica a de nouveau atteint ses objectifs d'investissement. Le climat d'investissement ayant changé au cours de la seconde moitié de l'année en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation élevée, le Groupe s'est concentré sur la solidité de son bilan, l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. En conséquence, Aedifica a – malgré l'environnement macroéconomique volatile – une fois de plus enregistré des résultats solides. En outre, Aedifica a également intensifié ses efforts en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

La capacité d'Aedifica à fournir ces résultats démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacité supplémentaire dans les années à venir en raison de la population européenne vieillissante.

INVESTISSEMENTS À TRAVERS L'EUROPE

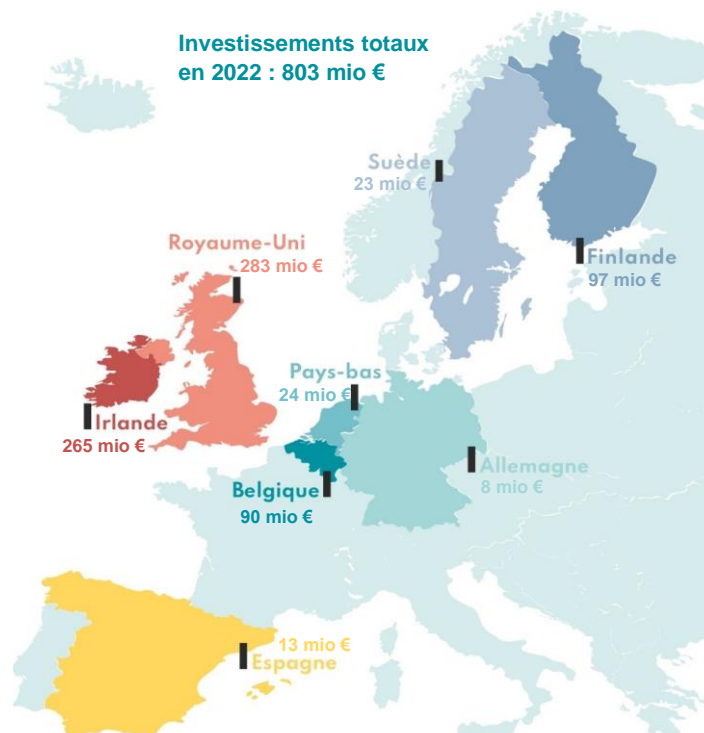
Tout au long de l'année, le Groupe a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets à travers l'Europe pour environ 803 millions € dans 57 établissements de soins. Près de deux tiers de ce montant a été investi au Royaume-Uni et en Irlande. En Irlande, Aedifica a construit un portefeuille de près de 300 millions € en moins de deux ans après ses premiers investissements. Une fois les projets de développement achevés, il dépassera les 450 millions €. En Finlande, où Aedifica opère en tant que promoteur par le biais de Hoivatilat, les activités de développement se sont poursuivies avec succès avec environ 100 millions € dans des nouveaux projets annoncés au cours de l'année, dont deux tiers sera réalisé avec des locataires publics. En outre, 40 projets du programme d'investissement s'élevant à environ 295 millions € ont été achevés.

Tous les investissements réalisés en 2022 ont porté le portefeuille immobilier d'Aedifica à 622 sites pouvant accueillir près de 35.600 résidents et plus de 11.500 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 807 millions € (+16 %) pour atteindre 5.704 millions € (contre 4.896 millions € en début d'exercice).

Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose par ailleurs d'un programme d'investissement dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours qui représente au total quelque 671 millions € (voir annexe 4). Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait bientôt franchir le cap des 6 milliards €.

PROFIL FINANCIER DÉFENSIF

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica bénéficie d'un bilan robuste. La confiance du marché dans la stratégie du Groupe s'est traduite non seulement par le fait qu'elle a réussi à lever près de 310 millions € en capitaux propres, mais aussi par la réaffirmation par S&P de sa notation d'investissement BBB avec une perspective stable. Au 31 décembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élevait à 43,6 %. En outre, le Groupe a renforcé sa liquidité en contractant environ 516 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme. Grâce à son bilan solide et à sa capacité à lever des capitaux, Aedifica dispose des ressources nécessaires pour répondre aux défis de ce nouvel exercice financier.





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica se concentre non seulement sur ses investissements et sa croissance, mais aussi sur la gestion prudente de son patrimoine immobilier existant. En 2022, le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 273,1 millions € (232,1 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 18 %). L'EPRA Earnings* est supérieur à la prévision budgétaire et s'élève à 181,4 millions € (151,5 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 20 %), soit 4,76 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 331,8 millions €. Aedifica démontre sa capacité à croître tout en maintenant une robuste performance financière, comme le témoignent l'augmentation du bénéfice par action et son taux d'endettement sain. Sur la base de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica proposera un dividende brut de 3,70 € à l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023.

LA DURABILITÉ EN PRATIQUE

Aedifica se concentre sur ses objectifs de durabilité qu'elle met en pratique en investissant dans le (re)développement et la rénovation des établissements de soins (par exemple, des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle en Irlande, en Allemagne et aux Pays-Bas). En outre, le Groupe a initié la mise à jour de ses baux avec des clauses vertes et des engagements en matière de qualité de soins. L'approche ambitieuse d'Aedifica en matière de RSE est sur la bonne voie, comme en témoignent la récente inclusion de l'action dans le nouvel indice BEL ESG et les excellents scores obtenus lors de diverses évaluations ESG. Le score GRESB et le rating MSCI ainsi que le Sustainability Risk Rating ont continué de s'améliorer, tandis que le rapport RSE du groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la troisième année consécutive. Par ailleurs, avec 59% des nouveaux financements bancaires contractés en 2022 liés à des indicateurs clés de performance de durabilité, Aedifica souligne sa volonté d'intégrer les critères RSE dans sa politique financière.

À L'AVENIR

Bénéficiant de solides fondamentaux favorables, tels que le vieillissement de la population européenne et le besoin croissant d'établissements de soins à l'épreuve du temps, l'immobilier de santé restera une catégorie d'investissement attrayante dans les années à venir. Cependant, nous nous attendons à ce que 2023 soit plutôt une année de transition au cours de laquelle un nouvel équilibre devra être trouvé entre les attentes du marché de l'investissement et des opérateurs d'une part et l'augmentation des coûts de financement d'autre part. Cela se traduira probablement par un rythme d'investissement plus lent, étant donné que le Groupe se concentrera principalement sur l'exécution de son pipeline engagé, tout en maintenant un bilan solide et un ratio d'endettement d'environ 45%. Toutefois, Aedifica continuera à construire un portefeuille d'immeubles de haute qualité offrant des rendements nets attractifs et à renforcer sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

Pour l'exercice 2023, l'EPRA Earnings* devrait s'élever à 5,03 € par action. Le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 3 % à 3,80 € par action.



*Saamborgh Almere Buiten à Almere (NL)
Maison de repos achevée en février 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Événements importants

2.1. Investissements, achèvements et cessions en 2022

- Plus de 800 millions € de nouveaux investissements et développements

Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans 57 sites pour un montant total d'environ 803 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				61	29				
Résidence Véronique	Acquisition & extension	Somme-Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 ans - NNN	Vulpia
Portefeuille Militza (2 sites)	Acquisition & extension	Bruges & Gand	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 ans - NNN	My-Assist
Allemagne				7,5	-				
An der Therme	Acquisition	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 ans - NN	Alloheim
Pays-Bas				17	7				
CosMed Kliniek ³	Acquisition	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 ans - NNN	Sandstep Healthcare
Het Gouden Hart Almere ⁴	Acquisition & développement	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Oosterbeek Warm Hart ³	Acquisition & rénovation	Oosterbeek	09/12/2022	7,5	-	5,5%	-	20 ans - NNN	Warm Hart
Royaume-Uni ⁵				164,5	118,5				
Dawlish	Acquisition & développement	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille Îles Anglo-Normandes (6 sites)	Acquisition & extension	Jersey & Île de Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 ans - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Acquisition & développement	Sleaford	31/05/2022	3	10	5,5%	Q4 2023	35 ans - NNN	Torsion Care
Hooton Road	Acquisition & développement	Hooton	01/06/2022	2	14,5	6%	Q1 2024	30 ans - NNN	Sandstone Care Group
Creggan Bahn Court	Acquisition	Ayr	20/06/2022	10	-	6%	-	30 ans - NNN	MMCG
Spaldrick House	Forward purchase	Île de Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 ans - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Développement	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille LNT (3 sites)	Acquisition & développement	Holt, Whitby & Moretaine	23/09/2022	35	16	5%	Q1 2023	35 ans - NNN	Danforth & Ideal Care Homes
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisition & développement	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 ans - NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisition & développement	York	14/10/2022	3	12,5	6%	Q2 2024	35 ans - NNN	Torwood Care
Rawdon Green Lane	Acquisition & développement	Rawdon	28/10/2022	17	-	5,5%	-	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Acquisition & développement	Northampton	01/11/2022	17	-	5,5%	-	35 ans - NNN	Anchor
Finlande				23	74,5	6%			
Tampere Teräskatu	Développement	Tampere	24/03/2022	-	8,5		Q4 2023	20 ans - NN	Municipalité
Helsinki Käräjätuvantie	Développement	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 ans - NN	Municipalité
Helsinki Kutomokuja	Développement	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 ans - NN	Municipalité
Valkeakoski Juusontie	Développement	Valkeakoski	04/05/2022	-	2		Q1 2023	15 ans - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Développement	Oulu	06/05/2022	-	2		Q3 2023	15 ans - NN	Pilke
Rovaniemi Rakkakiventie	Développement	Rovaniemi	19/05/2022	-	3		Q1 2023	15 ans - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Espoo Ylismäenkuja	Développement	Espoo	06/07/2022	-	1,5		Q3 2023	15 ans - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Développement	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 ans - NN	Nonna Group
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5	-		-	15 ans - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Acquisition & extension	Oulu	01/08/2022	9	9,5		Q3 2023	25 ans - NN	Municipalité
Oulu Tahtimarssi	Développement	Oulu	24/11/2022	-	12		Q4 2024	25 ans - NN	Municipalité
Tuusula Temmontie	Développement	Tuusula	26/11/2022	-	2		Q4 2023	20 ans - NN	Kuntoutumiskoti Metsätähti
Oulu Upseerinkatu	Développement	Oulu	30/11/2022	-	2		Q3 2023	15 ans - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Äänekoski Ääneniementie	Développement	Äänekoski	09/12/2022	2	-		-	20 ans - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi
Kerava Lehmuskatu	Développement	Kerava	22/12/2022	7,5	-		-	20 ans - NN	Municipalité
Jyväskylä Ailakinkatu	Extension	Jyväskylä	30/12/2022	2	-		-	15 ans - NN	Municipalité



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Suède ⁵				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisition & développement	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 ans - NN	Raoul Wallenbergskolan
Strängnäs Bivägen	Acquisition & développement	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 ans - NN	Humana
Staffanstorps Borggårdsallén	Acquisition	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 ans - NN	Municipalité
Irlande				195,5	69				
Portefeuille Silver Stream (3 sites)	Acquisition	Dundalk, Duleek & Riverstick	16/09/2022	57	-	5%	-	25 ans - NNN	Silver Stream Healthcare
Dunshaughlin Business Park	Acquisition & développement	Dunshaughlin	11/05/2022	1,5	17	5%	Q4 2023	25 ans - NNN	Grace Healthcare
Craddock House Nursing Home	Acquisition	Naas	17/05/2022	11	-	5,5%	-	20 ans - NNN	Virtue
Portefeuille Bartra (4 sites)	Acquisition & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisition & développement	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Espagne				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisition & développement	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				475,5	327,5				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir Annexe 4).

³ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁴ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financent chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

⁵ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



*Loughshinny Nursing Home à Skerries (IE)
Maison de repos acquise en août 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- 40 projets achevés

En 2022, 40 projets de développement du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total d'environ 294,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				6			
't Spelthof	Extension	Binkom	18/04/2022	6	5%	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				81			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition sous conditions suspensives	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 ans - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Rénovation	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 ans - NN	Vitanas
Haus Wellengrund	Redéveloppement	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 ans - NNN	Argentum
Seniorenquartier Twistring	Développement	Twistring	05/10/2022	13	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel ²	Développement	Langwedel	08/12/2022	13	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Quartier am Rathausmarkt	Développement	Bremervörde	15/12/2022	16	5%	30 ans - NN	Specht & Tegeler
Wohnstift am Weinberg	Rénovation	Kassel	16/12/2022	13	5,5%	WAULT 27 ans - NN	Cosiq
Seniorenquartier Schwerin	Développement	Schwerin	23/12/2022	11	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas				39,5			
Saamborgh Almere Buiten	Développement	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 ans - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ³	Développement	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ³	Développement	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Goes	Développement	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Villa Florian ³	Développement	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Villa den Haen ³	Développement	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Oegstgeest	Développement	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Breda	Développement	Breda	21/11/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Développement	Oosterbeek	09/12/2022	2,5	5,5%	20 ans - NNN	Warm Hart
Royaume-Uni ⁵				69			
Wellingborough Glenvale Park	Développement	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Développement	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 ans - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Développement	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Développement	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Anchor
Shipleigh Canal Works	Développement	Shipleigh	16/12/2022	8	5%	30 ans - NNN	Burlington
Holt Heath Farm	Développement	Holt	16/12/2022	17	5%	35 ans - NNN	Danforth
Finlande				96,5	6%		
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	31/01/2022	3		20 ans - NN	Rinnekoti
Tampereen Haiharansuu	Développement	Tampere	08/04/2022	3		15 ans - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kurttilantie	Développement	Espoo	18/05/2022	3		15 ans - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Extension	Kajaani	31/05/2022	1		15 ans - NN	Esperi
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5		15 ans - NN	Pilke
Oulu Juhlararssi	Développement	Oulu	30/08/2022	8		15 ans - NN	Attendo
Helsinki Malminkartano	Développement	Helsinki	22/11/2022	24		15 ans - NN	Norlandia & KVPS
Helsinki Kansantie	Développement	Helsinki	30/11/2022	10		20 ans - NN	Municipalité
Kuopio Opistotie	Développement	Kuopio	30/11/2022	13		15 ans - NN	Norlandia
Äänekoski Ääneniementie	Développement	Äänekoski	09/12/2022	2		20 ans - NN	Hoitokoti Ääneniemien Helmi Oy
Turku Herttuankulma	Développement	Turku	20/12/2022	6		20 ans - NN	Ikifit
Kerava Lehmuskatu	Développement	Kerava	22/12/2022	7		20 ans - NN	Municipalité
Jyväskylä Ailakinkatu	Extension	Jyväskylä	30/12/2022	2		15 ans - NN	Municipalité
Kangasala Vällintie	Développement	Kangasala	30/12/2022	2		15 ans - NN	Pilke
Tampere Sisunaukio	Développement	Tampere	30/12/2022	10		20 ans - NN	Ikifit & Pikkututkija
Suède ⁵				2,5	6%		
Fanna 24:19	Développement	Enköping	19/08/2022	2,5		15 ans - NN	Serigmo Care KÅS
Total				294,5			

¹ Pour les projets de développement achevés, les montants figurant dans cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

² Achèvement partiel.

³ Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian ont financé chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qui a été financée par Aedifica.

⁴ Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁵ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



*Tomares Miró à Tomares (ES)
Maison de repos à achever au Q1 2024*

- Cessions en Belgique, au Royaume-Uni et en Finlande

Au cours de l'exercice 2022, onze sites en Belgique, au Royaume-Uni et en Finlande ont été vendus pour un montant total de 36 millions € afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Belgique			2,3
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3
Royaume-Uni ¹			4,7
Athorpe Lodge and The Glades	Sheffield	22/04/2022	4,7
Finlande			29
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastaantie	Ylöjärvi		
Oulun Kehätie	Oulu		
Porin Palokärjentie	Pori		
Sipoon Satotalmantie	Sipoo		
Vihdin Pengerkuja	Vihti		
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta		
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi		
Kouvolan Pappilantie	Kouvola		
Total			36

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



*Aylesbury Martin Dalby à Aylesbury (UK)
Maison de repos achevée en septembre 2022*



*Seniorenhaus Lessingstrasse à Wurzen (DE)
Maison de repos achevée en février 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Evénements importants après le 31 décembre 2022

- 18 millions € de nouveaux projets de développement en Finlande

Après le 31 décembre 2022, Aedifica a annoncé quatre nouveaux projets de développement en Finlande pour un montant d'environ 18 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Finlande						6%			
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 ans - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Total				-	18				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois.

- 2 projets achevés

Après le 31 décembre 2022, Aedifica a achevé deux projets de développement du programme d'investissement pour un montant total d'environ 16 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				1			
HGH Amersfoort	Rénovation	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 ans - NNN	Korian
Irlande							
Tramore Coast Road	Développement	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Total							

¹ Pour les projets de développement achevés, les montants figurant dans cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.



*Tampere Sisunaukio à Tampere (FI)
Communauté de services achevée en décembre 2022*



*Quartier am Rathausmarkt à Bremervörde (DE)
Campus de soins achevée en décembre 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

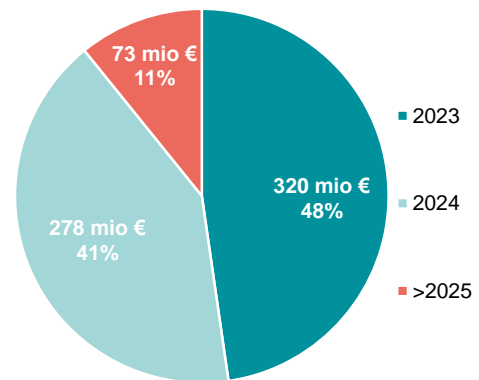
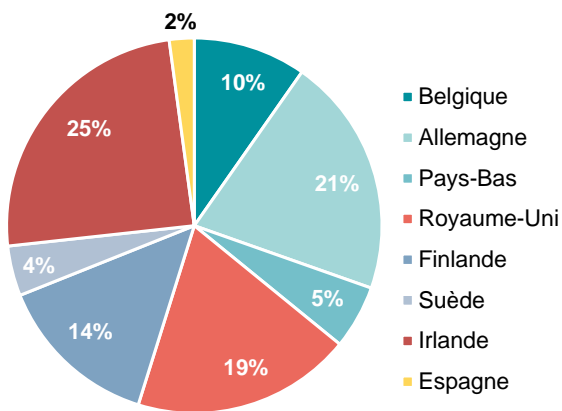
Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

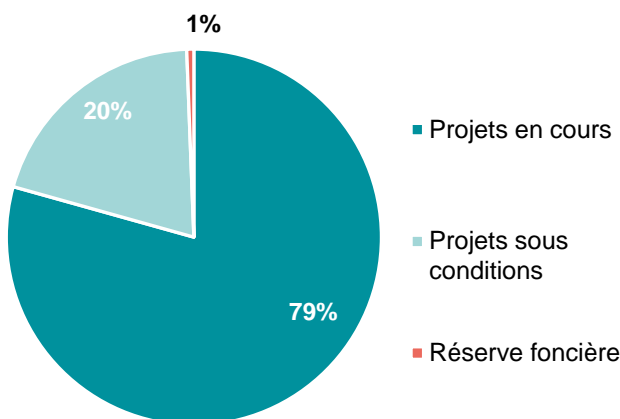
En septembre 2022, le gouvernement néerlandais a annoncé son intention d'exclure les investissements directs en immobilier du régime de transparence fiscale FBI (« Fiscale Beleggingsinstellingen ») à partir du 1^{er} janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a récemment été reportée au 1^{er} janvier 2025. Bien qu'Aedifica ait considéré qu'elle remplissait les conditions pour revendiquer le statut de FBI et qu'elle ait déposé des demandes à cet effet auprès des autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a opté, par prudence, pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun dans ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Le Groupe Aedifica revendique toujours l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. Si le régime FBI est accordé, l'impact rétroactif positif cumulé sur les impôts courants et l'EPRA Earnings est estimé à environ 13 millions € pour la période 2016-2022. Lors de récentes discussions avec les autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a reçu la confirmation que les conditions pour bénéficier du régime FBI ont en tout cas déjà été remplies pour la période allant jusqu'en 2020. Les remboursements seront comptabilisés dans le compte de résultats dès réception des évaluations finales de l'impôt sur les sociétés.

2.3. Programme d'investissement au 31 décembre 2022

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 671 millions € au 31 décembre 2022, dont 191 millions € ont déjà été investis et 489 millions € sont encore à investir (voir Annexe 4 pour un aperçu complet). Le budget d'investissement se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours de l'exercice 2022, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de sept banques différentes. Une partie des prêts a été contractée en livre sterling (160 millions £) pour financer l'expansion du portefeuille britannique. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un équivalent en euros de 516 millions €, dont 396 millions € de nouveaux financements et 120 millions € de refinancements anticipés. 59 % (304 millions €) de ces prêts bancaires sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité ou sont contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework. Les prêts ont des échéances comprises entre 2027 et 2028.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Total au 31 décembre 2022	3.387	2.457	350
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,0	4,7	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2022 (1,12845 £/€).

² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme.

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 décembre 2022 est de 4,7 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 667 millions € au 31 décembre 2022.

Après la clôture de l'exercice 2022, Aedifica a contracté 40 millions € de prêts bancaires (refinancements anticipés) échéant en 2029.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 1,4 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,5 %).

Au 31 décembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 43,6 %.

Au début de l'année 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 88,7 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant notionnel des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 884 millions €, dont 847 millions € sont tirés au 31 décembre 2022 (34% de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.2. Capital

En 2022, Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces, ainsi que deux augmentations de capital par apport en nature, ce qui a permis au Groupe de lever près de 310 millions €. Ces augmentations de capital ont permis de renforcer les fonds propres d'Aedifica et de financer en partie des acquisitions et des projets de développement tout en maintenant un bilan solide.

- Apport en nature de 7,5 millions €

Le 17 mai 2022, l'acquisition de la maison de repos Résidence Véronique à Somme-Leuze (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de 100% des actions d'une société immobilière belge dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 74.172 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 18 mai 2022 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2022 (coupon n°30 et coupons suivants).

- Augmentation de capital de 254,5 millions €

Le 23 juin 2022, Aedifica a lancé avec succès une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par le biais d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding », « ABB ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux pour un montant brut de 254,5 millions €. Ainsi, le 29 juin 2022, la Société a émis 2.925.000 nouvelles actions à un prix de souscription de 87 € par action, soit 254.475.000 € (prime d'émission incluse). Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2022 à partir du 29 juin 2022 (coupon n°31 et coupons suivants). Dans le cadre de cette opération, le coupon n°30 représentant le droit au dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 28 juin 2022 inclus a été détaché des actions existantes le 27 juin 2022 (date ex-coupon).

- Apport en nature de 47 millions €

Le 6 juillet 2022, l'acquisition de deux établissements de soins à Bruges et Gand (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de 100% des actions d'une société immobilière belge dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 547.914 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 7 juillet 2022 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2022 à partir du 29 juin 2022 (coupon n°31 et coupons suivants).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 39.855.243 et le capital social s'élève à 1.051.691.535,73 €.

3.3. Notation financière

En juillet, S&P a réaffirmé la notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe et l'amélioration de sa liquidité. La perspective stable reflète des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux généralement longs qui continueront à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années. Le rapport de S&P sur la notation financière est disponible sur le [site web d'Aedifica](#).



Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2022

4.1. Patrimoine au 31 décembre 2022

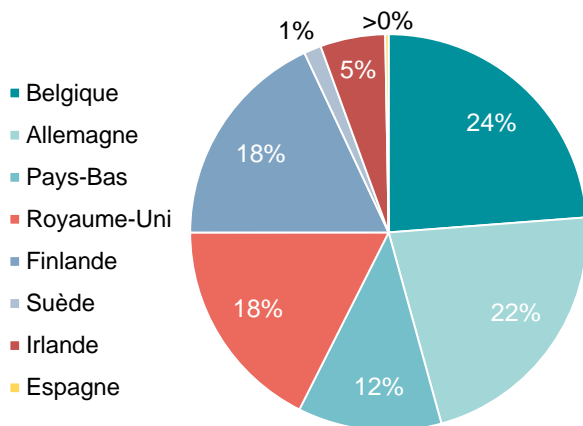
Au cours de l'exercice 2022, la **juste valeur des immeubles de placement**⁴ a augmenté d'environ 807 millions €, passant d'une juste valeur de 4.896 millions € à 5.704 millions €. Cette valeur de 5.704 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁵ (5.519 millions €) et les projets de développement (184 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 16 % provient principalement des acquisitions nettes (voir section 2.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+96,9 millions € ou +2,1 %). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante pour l'ensemble de l'année 2022 :

- Belgique: +17,8 millions € (+1,5%)
- Allemagne: +39,6 millions € (+3,7%)
- Pays-Bas: +24,0 millions € (+4,3%)
- Royaume-Uni: +6,2 millions € (+0,8%)
- Finlande: +12,9 millions € (+1,5%)
- Suède: -1,0 millions € (-1,3%)
- Irlande: -2,6 millions € (-2,8%)

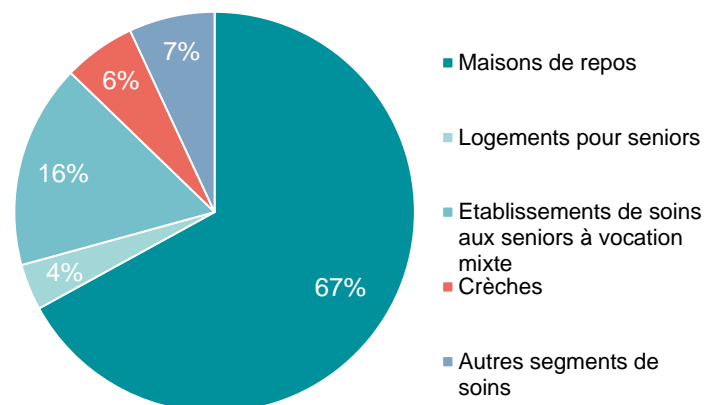
Pour l'ensemble de l'année 2022, l'évaluation à périmètre constant des immeubles de placement en exploitation – hors impact de la conversion des devises – a affiché un résultat positif de 2,6 %. L'évolution des conditions du marché a entraîné une légère baisse des évaluations au cours du dernier trimestre (une baisse de 1,2 % à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises).

Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 622 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 35.600 résidents et plus de 11.500 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.203.000 m².

- 1.299 millions € en Belgique (85 sites)
- 1.198 millions € en Allemagne (103 sites)
- 985 millions € en Finlande (203 sites)
- 960 millions € au Royaume-Uni (114 sites)
- 640 millions € aux Pays-Bas (75 sites)
- 289 millions € en Irlande (18 sites)
- 77 millions € en Suède (23 sites)
- 1,5 millions € en Espagne (1 site)



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

Le **taux d'occupation global**⁶ du portefeuille atteint 100 % au 31 décembre 2022. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille total s'élève à 19 ans.

⁴ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁵ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 70 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

⁶ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.2. Rendement brut par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,5 %. En Finlande et en Suède, Hoivatilat développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût s'élève en moyenne à plus de 6 % et est supérieur au rendement basé sur la juste valeur des immeubles après achèvement (comme indiqué dans le tableau ci-dessous).

31/12/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104	184.295	70.335	5.703.734
Loyers contractuels annuels	70.880	61.103	36.043	61.328	51.779	3.866	15.379	75	300.453	-	-	-
Rendement brut (%)[°]	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	5,0%	5,5%	-	-	-

31/12/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521	151.954	57.947	4.896.422
Loyers contractuels annuels	63.875	55.214	31.255	52.867	46.518	3.892	4.880	-	258.500	-	-	-
Rendement brut (%)[°]	5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

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

^{°°} Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (1,12845 £/€ et 0,08952 SEK/€).

^{°°°} Y compris les actifs destinés à la vente*.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	273.132	232.118
Charges relatives à la location	-1.589	-686
Résultat locatif net	271.543	231.432
Charges opérationnelles*	-41.869	-38.105
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	229.674	193.327
Marge d'exploitation* (%)	84,6%	83,5%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-36.239	-32.162
Impôts	-11.970	-9.718
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	362	360
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (part du groupe)	181.386	151.479
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,76	4,35
EPRA Earnings*	181.386	151.479
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	123.242	14.813
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	84.877	160.211
Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	534
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-559
Réduction de valeur sur le goodwill	-18.103	-3.540
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-42.705	-46.452
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	1.806	6.011
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	488	-673
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	331.778	281.824
Dénominateur (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	8,71	8,10

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice 2022 s'élève à 273,1 millions €, soit une augmentation d'environ 18 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (232,1 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07 - 2022.09	2022.10 - 2022.12	2022.01 - 2022.12	2021.01 - 2021.12	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
Belgique	16.145	16.430	17.259	17.598	67.432	62.548	+4,6%	+7,8%
Allemagne	13.917	14.009	14.178	14.634	56.738	44.971	+2,2%	+26,2%
Pays-Bas	8.020	8.010	8.688	8.853	33.571	30.429	+4,2%	+10,3%
Royaume-Uni	13.283	14.428	14.450	15.311	57.472	49.911	+5,0%	+15,1%
Finlande	11.346	10.816	11.111	11.452	44.725	39.797	+3,7%	+12,4%
Suède	951	992	990	984	3.917	1.958	+2,6%	+100,1%
Irlande	1.219	1.468	2.730	3.828	9.245	2.504	+5,8%	+269,2%
Espagne	-	-	-	32	32	-	-	-
Total	64.881	66.153	69.406	72.692	273.132	232.118	+4,2%	+17,7%

° La variation à périmètre constant* est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale à périmètre constant* est indiquée dans la devise du Groupe.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 4,2 % se ventile en +3,3 % d'indexation des loyers, +0,8 % de négociation des loyers et +0,1 % de fluctuation des taux de change.

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

Après déduction des **charges relatives à la location** (1,6 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 271,5 millions € (+17 % par rapport au 31 décembre 2021).

Le **résultat immobilier** atteint 271,9 millions € (31 décembre 2021 : 230,5 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 262,6 millions € (31 décembre 2021 : 222,9 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (31 décembre 2021 : 96,3 %).

Après déduction des frais généraux de 33,6 millions € (31 décembre 2021 : 30,9 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 19 % à 229,7 millions € (31 décembre 2021 : 193,3 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 84,6 % (31 décembre 2021 : 83,5 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 30,7 millions € (31 décembre 2021 : 27,5 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 36,2 millions € (31 décembre 2021 : 32,2 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 décembre 2022 : 12,0 millions € ; 31 décembre 2021 : 9,7 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Pour les filiales néerlandaises, Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun, nonobstant le fait que les filiales revendiquent intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « Fiscale Beleggingsinstelling » (voir section 2.2).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

L'EPRA Earnings* (voir Annexe 5.7.1) atteint 181,4 millions € (31 décembre 2021 : 151,5 millions €), soit 4,76 € par action (31 décembre 2021 : 4,35 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital de 2022. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de >4,70 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire du troisième trimestre 2022.

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

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁷ et des projets de développement** représente une hausse de 84,9 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2021 : 160,2 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2022 représente un produit de 123,2 millions € (31 décembre 2021 : un produit de 14,8 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values de cessions** (31 décembre 2022 : 0,8 million € ; 31 décembre 2021 : 0,5 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Le **crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0,0 million € au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 : -0,6 million €).
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 18,3 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 3,5 millions € au 31 décembre 2021) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2022. Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 42,7 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 46,5 millions € au 31 décembre 2021) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 42,4 millions € au 31 décembre 2022 contre une charge de 46,2 millions € au 31 décembre 2021) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. L'**exit tax** (charge de 0,3 million € au 31 décembre 2022 contre une charge de 0,3 million € au 31 décembre 2021) correspond à la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date de fusion prévue.

⁷ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2021 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2022. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 331,8 millions € (31 décembre 2021 : 281,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 8,71 € (31 décembre 2021 : 8,10 €).

4.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.703.734	4.896.422
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.587	258.725
Autres actifs	123.219	6.720
Total des actifs	6.085.540	5.161.867
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.163.877	2.808.488
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	118.908	-27.317
Intérêts minoritaires	6.564	4.226
Capitaux propres	3.289.349	2.785.397
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.601.509	2.197.131
Autres passifs	194.682	179.339
Total des capitaux propres et du passif	6.085.540	5.161.867
Taux d'endettement (%)	43,6%	42,6%

Au 31 décembre 2022, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2021: 95 %), évalués conformément à la norme IAS 40⁸, pour un montant de 5.704 millions € (31 décembre 2021: 4.896 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2022 : 5.449 millions € ; 31 décembre 2021 : 4.687 millions €), en augmentation de 763 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est principalement attribuable à 426 millions € d'opérations d'investissement, à 97 millions € de variation de la juste valeur des immeubles en exploitation, à 323 millions € d'achèvement de projets de développement et est partiellement atténuée par -35 millions € de cessions et -48 millions € de différences de taux de change.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2022 : 184 millions € ; 31 décembre 2021 : 152 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 Annexe 4).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2022 : 70 millions € ; 31 décembre 2021 : 58 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 143,7 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis, et les

⁸ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

participations dans des entreprises associées et co-entreprises. Cela comprend principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 40,4 millions € au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021 : 40,5 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2021 : 5 %).

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 espèces. Il s'élève à 1.052 millions € au 31 décembre 2022⁹ (31 décembre 2021 : 958 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 :

- 3.164 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2021 : 2.808 millions €, comprenant encore le dividende de 118,5 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2022) ;
- ou à 3.283 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2021 : 2.781 millions €, comprenant encore le dividende de 118,5 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2022).

Au 31 décembre 2022, 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 2.602 millions € (31 décembre 2021 : 2.197 millions €), dont 2.452 millions € (31 décembre 2021 : 2.081 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 43,6 % (31 décembre 2021 : 42,6 %). Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans les hypothèses d'un taux d'endettement de 65% (taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR belges), de 60% (taux d'endettement maximum compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 50% (taux d'endettement maximum sur base de la politique financière d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber.

Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement		
	50%	60%	65%
A actif constant (en millions €)	380	976	1.274
A actif variable (en millions €)	759	2.440	3.640
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	13,5%	28,9%	34,8%

Les **autres passifs** de 194,7 millions € (31 décembre 2021 : 179,3 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2022 : 3,9 millions € ; 31 décembre 2021 : 33,3 millions €) et les impôts différés (31 décembre 2022 : 164,1 millions € ; 31 décembre 2021 : 121,3 millions €).

⁹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.5. 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 couverture¹⁰ et après le paiement du dividende 2021 en mai 2022¹¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 79,38 € au 31 décembre 2022 (74,09 € par action au 31 décembre 2021).

Actif net par action (en €)	31/12/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	79,38	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	2,98	-0,75
Actif net après déduction du dividende 2021	82,37	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	36.308.157

Nombre d'actions	31/12/2022	31/12/2021
Nombre total d'actions cotées en bourse°	39.855.243	36.308.157
Nombre total d'actions propres	277	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	39.854.966	36.308.157
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Nombre de droits au dividende°°	38.152.107	34.851.824

° 74.172 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 18 mai 2022 (ces actions donnent droit à l'intégralité du dividende pour l'exercice 2022), 2.925.000 nouvelles actions le 29 juin 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022) et 547.914 nouvelles actions le 6 juillet 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022).

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

¹⁰ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +2,98 € par action au 31 décembre 2022 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 118,9 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 77,35 € par action au 31 décembre 2021 (tel que publié dans le rapport financier annuel 2021) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2022, et a été corrigé de 3,26 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2022. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (118,5 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2021 (36.308.157).¹² Voir le rapport RSE 2021 d'Aedifica.



Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique, financier et politique et ses effets sur les activités du Groupe. 2023 est plutôt prévue comme une année de transition au cours de laquelle un nouvel équilibre devra être trouvé entre les attentes du marché de l'investissement et des opérateurs d'une part et l'augmentation des coûts de financement d'autre part. Cela se traduira probablement par un rythme d'investissement plus lent, étant donné que le Groupe se concentrera principalement sur l'exécution de son pipeline engagé, tout en maintenant un bilan solide et un ratio d'endettement d'environ 45%. Bénéficiant de solides fondamentaux favorables, tels que le vieillissement de la population européenne et le besoin croissant d'établissements de soins à l'épreuve du temps, l'immobilier de santé restera une catégorie d'investissement attrayante dans les années à venir.

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, le Conseil d'administration estime que l'EPRA Earnings* pour l'exercice 2023 s'élèvera à 200 millions €, tandis que l'EPRA Earnings* par action s'élèvera à 5,03 €, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2022. Le dividende brut pour 2023, payable en mai 2024, devrait s'élever à 3,80 € par action.

Ces perspectives reposent sur les hypothèses opérationnelles et financières sous-jacentes suivantes :

- Des revenus locatifs de 308 millions €, sur la base d'une croissance organique d'environ 4,8 % après indexation liée à l'IPC.
- La livraison de projets du pipeline engagé pour 320 millions € en 2023.
- En 2023, la priorité sera donnée à l'exécution du pipeline engagé, avec une hypothèse limitée concernant de nouveaux investissements en sus du pipeline engagé. Cette hypothèse concerne principalement des projets de développement en Finlande, où l'objectif reste d'investir un volume annuel d'environ 100 millions €. Ces projets finlandais supplémentaires n'auront pas d'impact sur les revenus estimés pour 2023.
- La cession d'actifs non stratégiques au cours de l'année pour 150 millions €.
- Un coût moyen de la dette de 2,2 % en 2023.
- Hypothèses de taux de change pour la livre sterling et la couronne suédoise de 1,12 £/€ et 11,2485 €/SEK, respectivement.
- À la suite du retour positif reçu des autorités fiscales néerlandaises au début de 2023 sur la qualification aux conditions pour revendiquer le statut de FBI pour les années précédentes (2016-2020), Aedifica prend pour hypothèse dans le budget que les exigences seront également satisfaites pour les années 2023 et 2024. Toutefois, la qualification pour ces années peut encore faire l'objet d'un examen complémentaire par les autorités fiscales. Sur la base des informations actuellement disponibles, les sociétés investissant directement dans l'immobilier pourraient ne plus bénéficier du régime FBI à partir de janvier 2025. Comme expliqué dans la section 2.2, le remboursement des créances fiscales dans les filiales néerlandaises pour les années précédentes sera comptabilisé dans le compte de résultats au moment de la réception de l'évaluation finale de l'impôt sur les sociétés. Dans le budget, Aedifica a supposé qu'au cours de l'exercice 2023, les remboursements pour les années 2016 à 2020 seront reçus et comptabilisés dans le compte de résultats, réduisant les impôts courants de 6,1 millions €. L'impact rétroactif pour les années 2021 et 2022 n'a pas encore été pris en compte en 2023 vu que le calendrier reste incertain.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.2. Dividende

Le dividende sera réparti entre le coupon n° 30 (1,8145 €, date ex-coupon : 27 juin 2022) et le coupon n° 31 (1,8855 €, qui sera détaché en mai 2023). Le dividende sera payé en mai 2023, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023. Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe, le précompte mobilier s'élève à seulement 15 %.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	à partir du 16/05/2023	1,8145 €	1.5423 €
31	29/06/2022 – 31/12/2022	12/05/2023	à partir du 16/05/2023	1,8855 €	1,6027 €

Les SIR qui investissent plus de 80% de leur portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel européen bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 15%. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2020 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80% jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du précompte mobilier réduit de 15% jusqu'à l'exercice 2025 (inclus).

6. Développement durable

6.1. Contrats de location « verts »

Aedifica s'engage à atteindre l'objectif de « zéro émission nette » pour l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 afin d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris et de contribuer ainsi à lutter contre la crise climatique. Aedifica mettra en œuvre une trajectoire zéro émission nette pour atteindre la neutralité carbone¹². Étant donné qu'une grande partie des émissions de la Société concerne ce que l'on appelle les « émissions de carbone en aval du scope 3 » (principalement dues à l'énergie consommée par les opérateurs et les résidents), Aedifica travaille en étroite collaboration avec ses opérateurs pour atteindre cet objectif.

À cet égard, Aedifica a développé un cadre de référence commun pour la coopération entre le Groupe et ses opérateurs, qui comprend des obligations réciproques (par exemple, le partage des données sur l'énergie, l'échange de bonnes pratiques/expériences, la non réalisation de travaux de construction ayant un impact négatif sur la performance environnementale des bâtiments) d'une part, et des recommandations sur la manière d'améliorer davantage la performance environnementale des bâtiments d'autre part. Ce cadre de référence commun a pris la forme d'une clause « verte » annexée au bail qui fera partie intégrante des baux dans chacun des pays dans lesquels Aedifica est active.

Depuis la finalisation de cette clause verte au cours de l'année 2022, plus de 17% des baux de notre portefeuille ont déjà été mis à jour avec ladite clause.

¹² Voir le rapport RSE 2021 d'Aedifica.



Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6.2. Garantir la qualité des soins dans nos propriétés

La mission d'entreprise d'Aedifica est de fournir des solutions immobilières durables à nos partenaires afin qu'ils puissent aider et soigner des personnes dans une infrastructure sûre et bien développée qui contribue à leur dignité et à leur qualité de vie. Le bien-être du bénéficiaire des soins étant une priorité absolue, Aedifica se concentre également sur les soins dispensés dans ses maisons. C'est pourquoi, depuis 2022, le Groupe modifie les contrats de bail afin d'inclure un engagement explicite des locataires à :

- fournir des soins de qualité aux résidents des propriétés du Groupe, conformément aux normes fondamentales de soins applicables, et
- souscrire aux principes éthiques énoncés dans la Charte Relations Fournisseurs Responsables.

Le Groupe passe également des accords avec ses locataires pour partager les rapports d'inspection des soins afin de mieux surveiller la qualité des soins dispensés dans ses maisons de repos.

Plus de 32% des baux du portefeuille d'Aedifica comportent déjà un engagement exprès de respecter les normes de qualité des soins et de rendre compte des rapports d'inspection des soins.

6.3. L'obligation durable d'Aedifica est incluse dans le Bloomberg MSCI Green Bond Index et remporte un prix

En septembre 2021, Aedifica a émis avec succès une obligation durable de 500 millions €, reliant ses ambitions en matière de RSE à sa stratégie de financement. En 2022, cette obligation durable a été incluse dans le Bloomberg MSCI Green Bond Index. Cet indice offre aux investisseurs une mesure objective des titres à revenu fixe émis pour financer des projets présentant des avantages environnementaux directs. En outre, l'obligation a remporté le prix du « Sustainability bond of the year – corporate » lors des 2022 Environmental Finance Bond Awards, où elle a été saluée pour son impact environnemental et social clair dans un secteur plus important que jamais.

6.4. Aedifica continue d'améliorer tous ses scores de durabilité

L'approche RSE ambitieuse d'Aedifica est sur la bonne voie, comme en témoignent les scores de plusieurs évaluations ESG. En 2022, le score GRESB et le rating MSCI ont augmenté, tandis que le Sustainalytics Risk Rating a continué à diminuer et que le rapport RSE du Groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la troisième année consécutive.

Prix et repères en matière de RSE	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	-
MSCI	A	BBB	BB	BB



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6.5. Aedifica incluse dans l'indice BEL ESG

La stratégie RSE d'Aedifica ne se traduit pas seulement par de bons scores aux évaluations ESG. Le Groupe a également été récompensé de ses efforts par son inclusion dans le nouvel indice BEL ESG. Cet indice regroupe les 20 actions d'Euronext Brussels les plus performantes en matière de critères ESG, sur la base, entre autres, de leur Sustainalytics Risk Rating.



6.6. Aedifica est un « Great Place to Work » pour la deuxième année consécutive

Pour la deuxième année consécutive, Aedifica a mené une enquête auprès de ses employés en collaboration avec Great Place to Work. Cette deuxième participation a permis d'élargir la portée de l'enquête : outre les employés de Belgique, d'Allemagne et des Pays-Bas, les équipes du Royaume-Uni et de la Suède ont également été interrogées. 82% des employés ont déclaré qu'ils étaient fiers de travailler pour Aedifica, et près de neuf employés sur dix ont confirmé qu'ils recommanderaient Aedifica comme une entreprise où il fait bon travailler. À la suite de l'enquête et d'une analyse approfondie de la culture de l'entreprise, Aedifica a été une nouvelle fois reconnue comme un « Great Workplace », ce qui lui permettra de bénéficier du label Great Place to Work® Certified en 2023 également. En outre, le groupe est aussi un « Great Workplace » en Finlande, où une enquête distincte a été organisée au début de l'année avec des résultats encore meilleurs.



7. Calendrier financier¹³

Calendrier financier	
Rapport financier annuel 2022	05/04/2023
Assemblée générale ordinaire 2023	09/05/2023
Résultats intermédiaires au 31/03/2023	10/05/2023
Païement du dividende relatif à l'exercice 2022	A partir du 16/05/2023
Résultats semestriels 30/06/2023	02/08/2023
Résultats intermédiaires au 30/09/2023	31/10/2023
Communiqué annuel 31/12/2023	Février 2024

8. Rapport du commissaire

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par M. Joeri Klaykens, confirme avoir contrôlé sur le fond les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué de presse.

¹³ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 620 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 5,7 milliards €.

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

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,2 milliards € au 15 février 2023.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Bob Boeckx

Corporate Communications Manager

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

Découvrez le rapport RSE d'Aedifica

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Revenus locatifs	273.132	232.118
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-1.589	-686
Résultat locatif net	271.543	231.432
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.934	4.244
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 non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-3.979	-4.128
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	355	-1.013
Résultat immobilier	271.853	230.535
IX. Frais techniques	-3.373	-1.432
X. Frais commerciaux	-29	-61
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-53	-2
XII. Frais de gestion immobilière	-4.655	-5.433
XIII. Autres charges immobilières	-1.110	-667
Charges immobilières	-9.220	-7.595
Résultat d'exploitation des immeubles	262.633	222.940
XIV. Frais généraux de la société	-33.556	-30.930
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	597	1.317
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	229.674	193.327
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	534
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	84.877	160.211
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-18.103	-3.540
Résultat d'exploitation	297.235	350.532
XX. Revenus financiers	1.606	843
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
XXII. Autres charges financières	-7.194	-5.457
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	123.242	14.813
Résultat financier	87.003	-17.349
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2.168	6.371
Résultat avant impôt	386.406	339.554
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-54.345	-56.473
XXVI. Exit tax	-330	-256
Impôt	-54.675	-56.729
Résultat net	331.731	282.825
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	-47	1.001
Part du groupe	331.778	281.824
Résultat de base par action (€)	8,71	8,10
Résultat dilué par action (€)	8,71	8,10



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Résultat net	331.731	282.825
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	17.972	4.273
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-38.498	39.626
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	5.369	3.305
Résultat global	316.574	330.029
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-47	1.001
Part du groupe	316.621	329.028

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	143.669	161.726
B. Immobilisations incorporelles	1.857	1.934
C. Immeubles de placement	5.619.701	4.861.062
D. Autres immobilisations corporelles	2.573	2.369
E. Actifs financiers non courants	132.322	7.479
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	4.662	3.116
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40.824	40.522
Total actifs non courants	5.945.608	5.078.208
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	84.033	35.360
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	23.577	20.434
E. Créances fiscales et autres actifs courants	10.273	7.368
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.891	15.335
G. Comptes de régularisation	8.158	5.162
Total actifs courants	139.932	83.659
TOTAL DE L'ACTIF	6.085.540	5.161.867



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.006.881	917.101
B. Primes d'émission	1.516.108	1.301.002
C. Réserves	428.018	281.244
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	389.859	224.214
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	8.945	-12.784
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	-11.193	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-451	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-13.629	24.869
h. Réserve pour actions propres	-31	0
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-99	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-71.715	-24.696
m. Autres réserves	250	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	117.023	87.532
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	9.059	5.894
D. Résultat net de l'exercice	331.778	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.282.785	2.781.171
II. Intérêts minoritaires	6.564	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.289.349	2.785.397
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	2.017.256	1.756.679
a. Etablissements de crédit	1.240.399	959.522
c. Autres	776.857	797.157
C. Autres passifs financiers non courants	82.232	96.154
a. Instruments de couvertures autorisés	3.858	33.326
b. Autres	78.374	62.828
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	375	500
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	164.117	121.283
Total des passifs non courants	2.263.980	1.974.616
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	435.164	324.398
a. Etablissements de crédit	172.164	48.398
c. Autres	263.000	276.000
C. Autres passifs financiers courants	3.487	2.616
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	66.853	50.109
a. Exit tax	5.990	298
b. Autres	60.863	49.811
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	26.707	24.731
Total des passifs courants	532.211	401.854
TOTAL DU PASSIF	2.796.191	2.376.470
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.085.540	5.161.867



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2022	Inv. futur
Projets en cours		532	182	354
Réception 2023		252	151	101
BE		4	2	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	2	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		52	30	22
Am Stadtpark	Vitanas	7	6	1
Rosengarten	Vitanas	10	7	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	5	11
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	3	2	1
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	8	4
NL		25	17	8
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	7	7	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	5	2	2
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	3	2
HGH Amersfoort ⁷	Korian Netherlands	1	1	0
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	3	4
UK		45	26	20
Projets Burlington	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	3	2	1
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	5	8
Whitby Castle Road ²	Danforth	18	13	5
FI		61	26	35
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	15	4	11
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	15	5	11
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	31	18	13
IE		66	50	16
Tramore Nursing Home ⁷	Mowlam Healthcare	15	14	1
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	14	3
Altadore	Virtue	1	0	1
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	3	1
Réception 2024		221	29	196
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		63	3	60
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlöhn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	2	12
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15
NL		7	1	6
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	1	6
UK		29	8	22
Projets Burlington	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	13	4	9
York Bluebeck Drive	Torwood Care	15	4	11
FI		17	0	16
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	17	0	16
SE		23	3	20
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	23	3	20
IE		60	13	52
Dublin Stepside ²	Virtue	26	5	26
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	8	11
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	1	15
ES		12	1	11
Tomares Miró	Neurocare Home	12	1	11
Réception 2025		59	2	57
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		23	1	22
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		17	1	16
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	17	1	16



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2022	Inv. futur
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		135	5	134
Réception 2023		64	1	64
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
UK		15	1	15
Dawlish	Maria Mallaband	15	1	15
SE		5	0	5
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Réception 2024		57	3	57
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		40	3	40
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	3	15
Réception 2025		7	0	7
BE		7	0	7
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	7	0	7
Réception 2026		2	0	2
BE		2	0	2
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	2	0	2
Réception 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Réserve foncière		4	4	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		671	191	489
Variation de juste valeur			-10	
Arrondi			3	
Montant au bilan			184	

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (1,12845 £/€ et 0,08952 SEK/€).

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

³ Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁴ Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁵ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁶ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

⁷ Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2022 (voir section 2.2 ci-dessus).

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant de 18 millions € relatif à l'annonce de nouveaux projets après le 31 décembre 2022 (voir section 2.2 ci-dessus). Après le 31 décembre 2022, un montant de 16 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures, ou 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 communiqué annuel 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 définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

5.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	5.365.071	4.651.161
+ Droits d'utilisation sur terrains	70.335	57.947
+ Projets de développement	184.295	151.954
Immeubles de placement	5.619.701	4.861.062
+ Actifs détenus en vue de la vente	84.033	35.360
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.703.734	4.896.422
- Projets de développement	-184.295	-151.954
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.519.439	4.744.468

5.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise les revenus locatifs à périmètre constant* pour refléter la performance des immeubles de placement en excluant les effets des changements de périmètre du portefeuille immobilier.

(x 1.000 €)	2022.01- 2022.12	2021.01- 2021.12
Revenus locatifs	273.132	232.118
- Effet des variations de périmètre	-55.048	-22.846
= Revenus locatifs à périmètre constant*	218.084	209.272



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.3. Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	-	273.132
Résultat locatif net (b)	67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	-	271.543
Résultat immobilier (c)	67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	-	271.853
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	-	262.633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	-	229.674
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											84,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											41.869

31/12/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	-	232.118
Résultat locatif net (b)	62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	-	231.432
Résultat immobilier (c)	62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	-	230.535
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	-	222.940
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	-	193.327
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,3%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											83,5%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											38.105



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.4. Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XX. Revenus financiers	1.606	843
XXI. Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
XXII. Autres charges financières	-7.194	-5.457
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-36.239	-32.162

5.5. Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XXI. Dette financière moyenne pondérée (a)	2.263.976	1.906.683
Charges d'intérêts nettes	-30.651	-27.548
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	1.183	327
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	951	984
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-28.517	-26.237
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,3%	1,4%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées	-3.437	-2.785
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-31.954	-29.022
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,4%	1,5%

5.6. Capitaux propres

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.282.785	2.781.171
- Effet de la distribution du dividende 2021	0	-118.496
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2021	3.282.785	2.662.675
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-118.908	27.317
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.163.877	2.689.992



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7. 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 :

5.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2022	31/12/2021
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	331.778	281.824
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	-84.877	-160.211
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-787	-534
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	559
(v) Réduction de valeur sur le goodwill	18.103	3.540
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-123.242	-14.813
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	42.705	46.452
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.806	-6.011
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-488	673
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	181.386	151.479
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	4,76	4,35
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	4,76	4,35



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situatie op 31 december 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.282.785	3.282.785	3.282.785
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	82,37	82,37	82,37
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	772	772	772
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.282.013	3.282.013	3.282.013
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.282.013	3.282.013	3.282.013
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	159.238	159.238	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-118.908	-118.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-188.830	-188.830
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.857	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			206.173
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	288.748	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.656.251	3.176.816	3.344.516
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	91,74	79,71	83,92
(x 1.000 €)	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.258.625	77%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Situation au 31 décembre 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	73,34	73,34	73,34
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	2.235	2.235	2.235
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	118.586	118.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	27.317	27.317	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.934	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9.535
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	238.203	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	85,10	72,78	69,08
(x 1.000 €)			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.584.425	75%	100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* en euro et en euro par action au 31 décembre 2021 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 118.496 k€ (ou 3,26 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2021 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 30 septembre 2022. Ce montant correspond au dividende brut 2021 qui a été distribué en mai 2022.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.3. EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2022								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.290.741	1.193.837	654.940	960.611	1.016.577	79.010	348.670	4.980	5.549.366
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	12.197	38.360	-	33.476	0	-	-	-	84.033
Moins : Projets de développement	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Immeubles de placement en exploitation	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Abattement des frais de transaction estimés	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Revenus locatifs bruts annualisés	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Charges immobilières ^o	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Revenus locatifs nets annualisés	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	776	1.171	1.237	4.065	1.191	0	1.356	-	9.795
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (en %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

^o Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2021								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	105.755	2.500	4.803.115
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	0	0	0	6.660	28.700	0	-	-	35.360
Moins : Projets de développement	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	-13.914	-2.500	-151.954
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521
Abattement des frais de transaction estimés	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	9.127	-	238.203
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	100.968	-	4.924.724
Revenus locatifs bruts annualisés	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	4.680	-	249.136
Charges immobilières ^o	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	-14	-	-8.547
Revenus locatifs nets annualisés	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	4.666	-	240.589
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.478	3.676	47	3.250	713	0	200	-	9.364
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	4.866	-	249.953
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	4,6%	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	4,8%	-	5,1%

^o Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2022						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Allemagne	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Pays-Bas	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Royaume-Uni	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finlande	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Suède	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Irlande	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Espagne	32.00	32.00	8.449.00	75.00	-	75.00	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	330	330					
Immeubles détenus en vue de la vente	5.286	5.286					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	271.543	262.633					

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2021						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Allemagne	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Pays-Bas	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Royaume-Uni	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finlande	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Suède	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Irlande	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	1.175	1.225					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.295	2.295					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	231.432	222.940					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2022 ou 31 décembre 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 16 février 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-43.458	-38.791
<i>Charges relatives à la location</i>	-1.589	-686
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-45	116
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	355	-1.013
<i>Frais techniques</i>	-3.373	-1.432
<i>Frais commerciaux</i>	-29	-61
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-53	-2
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-4.655	-5.433
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.110	-667
<i>Frais généraux de la société</i>	-33.556	-30.930
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	597	1.317
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-43.458	-38.791
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	53	2
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-43.405	-38.789
Revenu locatif brut (C)	273.132	232.118
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	15,9%	16,7%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	422	618

Aedifica active certains frais de project management.