

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2022

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 85,9 millions € (+27 % par rapport au 30 juin 2021), ou 2,36 €/action
- Revenus locatifs atteignent 131,0 millions € (+21 % par rapport au 30 juin 2021)
- Augmentation de 4,2 % des revenus locatifs à périmètre constant au cours des six premiers mois de l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 20 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 5,3 milliards € au 30 juin 2022

- En hausse d'environ 381 millions € par rapport au 31 décembre 2021 (+8 %)
- 599 sites d'immobilier de santé avec environ 44.300 utilisateurs, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 820 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours. Au cours du 1^{er} semestre, 14 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 63 millions €

Renforcement de la structure du capital et forte liquidité

- Taux d'endettement de 41,0 % au 30 juin 2022
- 309 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
- Conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme d'un montant de 421 millions €, dont 258 millions € sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P

Prévision

- L'EPRA Earnings* estimé pour l'exercice 2022 a légèrement augmenté à 177 millions € (précédemment 175 millions €)
- Compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions à la suite des récentes augmentations de capital, l'EPRA Earnings* par action est estimé à 4,64 €/action (précédemment 4,77 €/action)
- Prévision pour l'exercice 2021 confirmée : dividende brut proposé de 3,70 € par action

* 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 rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Chiffres clés immobiliers	30/06/2022	31/12/2021
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ¹	5.277	4.896
Nombre de bâtiments	599	587
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,4%	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%
WAULT (en années)	20	20
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	4,2%	1,9%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,5%	0,4%
Chiffres clés financiers	30/06/2022	31/12/2021
Taux d'endettement (en %)	41,0%	42,6%
Coût moyen des dettes (en %)	1,3%	1,4%
Coût moyen des dettes (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,4%	1,6%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	5,2	5,7
Ratio de couverture (en %)	83,2%	90,3%
Revenus locatifs (en millions €)	131,0	108,3
EPRA Earnings* (en millions €)	85,9	67,4
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	239,1	112,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17,2%	17,4%
Chiffres clés par action	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (en €/action)	90,3	85,1
EPRA NTA* (en €/action)	78,4	72,8
EPRA NDV* (en €/action)	80,8	69,1
EPRA Earnings* (en €/action)	2,36	2,02
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	6,57	3,39



Seniorenhaus Lessingstrasse à Wurzen (DE)
Maison de repos acquise en février 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 détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.



I. Rapport de gestion intermédiaire²

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2022

Au cours du premier semestre 2022, Aedifica a démontré que – malgré la volatilité accrue des marchés financiers, elle reste à la hauteur de ses ambitions en tant qu'investisseur en immobilier de santé européen de premier plan. L'expansion internationale s'est poursuivie sans relâche grâce aux nombreuses acquisitions et réceptions de projets du programme d'investissement réalisées à travers l'Europe. La confiance du marché dans la stratégie de croissance d'Aedifica s'est traduite par trois augmentations de capital réussies qui ont permis de lever environ 309 millions €, renforçant ainsi le Groupe pour poursuivre sa croissance. La capacité d'Aedifica à obtenir ces résultats malgré un environnement macroéconomique volatile dû à une inflation élevée, des taux d'intérêt en hausse et la situation géopolitique actuelle démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continue à avoir besoin de capacités supplémentaires en raison du vieillissement de la population européenne.

EXPANSION EUROPEENNE

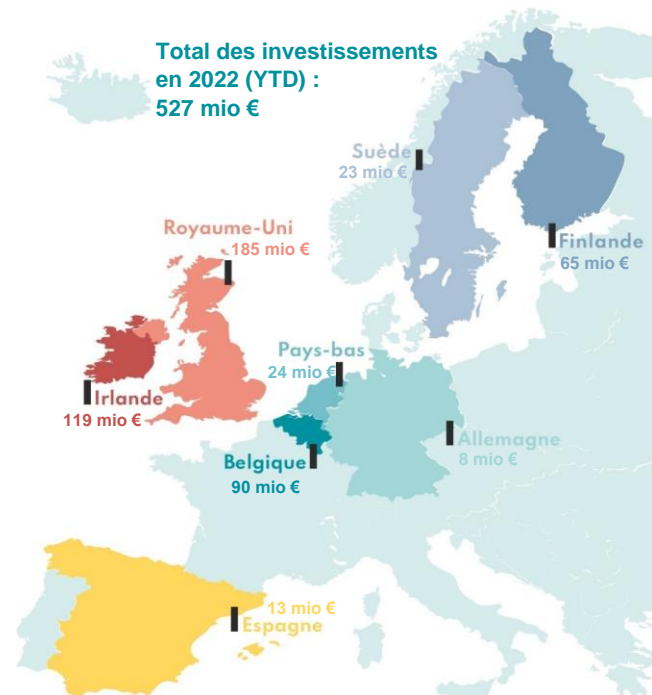
En annonçant des investissements et des projets de développement dans 42 sites partout en Europe pour un montant annuel cumulé d'environ 527 millions €, Aedifica a réaffirmé ses ambitions. De plus, 14 projets du programme d'investissement s'élevant à environ 63 millions € ont été achevés au cours du premier semestre.

A la fin du mois de juin, le portefeuille immobilier d'Aedifica est passé à 599 sites, avec une capacité d'environ 33.700 résidents et 10.600 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 381 millions € (+8 %) pour atteindre 5.277 millions € (contre 4.896 millions € en début d'exercice).

Au 30 juin 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 820 millions € (voir section 3.2 du rapport immobilier). Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre 5,9 milliards € d'ici fin 2024.

PROFIL FINANCIER DEFENSIF

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'augmentation de capital de 254 millions € via un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » – ABB) qui s'est clôturée en juin 2022 et qui a suscité un grand intérêt de la part des investisseurs institutionnels internationaux. Cette augmentation de capital a renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit le taux d'endettement consolidé à 41,0 % au 30 juin 2022. En outre, la liquidité a été renforcée par la contraction de 421 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme. En juillet, S&P a réaffirmé sa notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe.



² Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion compris dans le rapport financier annuel 2021. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – 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. Le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 131,0 millions € (108,3 millions € au 30 juin 2022, soit une augmentation d'environ 21 %). L'EPRA Earnings* est légèrement supérieur au budget préalablement défini et s'élève à 85,9 millions € (67,4 millions € au 30 juin 2022, soit une augmentation d'environ 27 %), soit 2,36 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 239,1 millions €, principalement en raison d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille. Aedifica a démontré sa capacité à faire croître l'entreprise tout en maintenant un fort accent sur la performance financière grâce à une augmentation du bénéfice par action et un ratio d'endettement sain. Compte tenu de la volatilité de l'environnement macroéconomique et de l'augmentation du nombre d'actions suite à la récente augmentation de capital, ces bons résultats permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer le dividende brut proposé de 3,70 € par action pour l'exercice 2022 et d'ajuster l'estimation de l'EPRA Earnings* à 4,64 € par action.

CROISSANCE DURABLE

Aedifica accorde plus que jamais de l'attention à la durabilité. Dans son rapport RSE 2021 récemment publié, le groupe a revu ses ambitions à la hausse en développant un nouveau cadre RSE, en s'engageant à atteindre des objectifs RSE plus ambitieux à court, moyen et long terme, et en décrivant comment elle atteindra des émissions nettes nulles dans l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 dans le cadre de la trajectoire « émission nette zéro carbone ». Joignant le geste à la parole, Aedifica a élaboré une clause « verte » au contrat de bail (voir section 6.2). Ce cadre de référence commun permettra au Groupe et à ses opérateurs de partager des données et des bonnes pratiques, améliorant ainsi la performance environnementale du portefeuille. Par ailleurs, avec 61% 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. Par ailleurs, le succès de son ambitieuse stratégie RSE est attesté par le relèvement de la notation MSCI de la société de BBB à A.



*Saamborgh Almere Buiten à Almere (NL)
Résidence de soins achevée en février 2022*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Evénements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le 1^{er} semestre

- 424 millions € de nouveaux investissements et développements

Au cours du premier semestre de 2022, Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans 37 sites pour un montant total d'environ 424 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				11	10				
Résidence Véronique	Acquisition & extension	Somme-Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				7,5	-				
An der Therme	Acquisition	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 ans - NN	Alloheim
Pays-Bas				12	2,5				
Oosterbeek Warm Hart ³	Acquisition & développement	Oosterbeek	01/04/2022	4,5	2,5	5,5%	Q4 2022	20 ans - NNN	Warm Hart
CosMed Klinkiek ³	Acquisition	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 ans - NNN	Sandstep Healthcare
Royaume-Uni ⁴				83,5	90,5				
Market Drayton Great Hales	Développement	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 ans - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Acquisition & développement	Rawdon	24/03/2022	12	22,5	5,5%	Q3 2022	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Développement	Northampton							Halcyon Care Homes
Dawlish	Acquisition & développement	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille Îles Anglo-Normandes (6 maisons de repos)	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
Finlande				-	65	6%			
Äänekoski Ääneniementie	Développement	Äänekoski	16/03/2022	-	2		Q4 2022	20 ans - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi
Liminka Saunarannantie ⁵	Développement	Liminka	16/03/2022	-	2,5		Q3 2022	15 ans - NN	Pilke
Kerava Lehmuskatu	Développement	Kerava	16/03/2022	-	7,5		Q4 2022	20 ans - NN	Municipalité
Jyväskylä Äiläkinkatu	Extension	Jyväskylä	22/03/2022	-	2		Q4 2022	15 ans - NN	Municipalité
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
Oulu Jahtivouhintie ⁵	Acquisition & extension	Oulu	30/04/2022	-	18,5		Q3 2023	25 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
Suède ⁴				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisition & développement	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 ans - NN	Raoul Wallenbergskolan
Bivägen	Acquisition & développement	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 ans - NN	Humana
Borggård 1:553	Acquisition	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 ans - NN	Municipalité
Irlande				53	65,5				
Dublin Crumlin	Acquisition & développement	Dublin	16/03/2022	5,5	26,5	5,5%	Q4 2023	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Portefeuille Silver Stream (3 maisons de repos)	Acquisition sous conditions suspensives	Dundalk, Duleek, Riverstick	01/04/2022	35	22	5%	Au cours des prochaines semaines	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
Total				172,5	251,5				

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 également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande, en Suède et en Espagne), 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 section 3.2 du rapport immobilier).

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

⁴ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

⁵ Ce projet a été réceptionné après le 30 juin 2022.

⁶ L'acquisition du bâtiment existant (9 millions €) a été réalisée le 1^{er} août 2022.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



Oulu Jahtivoudintie à Oulu (FI)
Extension d'une école à achever au Q3 2023



Dundalk Nursing Home à Dundalk (IE)
Maison de repos acquise en avril 2022

- 14 projets achevés

Au cours du premier semestre de 2022, quatorze projets du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total d'environ 63 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				8			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition sous conditions suspensives	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 ans - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Renovation	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 ans - NN	Vitanas
Pays-Bas				27			
Saamborgh Almere Buiten	Développement	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 ans - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ²	Développement	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ²	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 ²	Développement	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Villa den Haen ²	Développement	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Royaume-Uni ³				12			
Wellingborough Glenvale Park	Développement	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Finlande				10			
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 ans - NN	Rinnekoti
Tampereen Haiharansuu	Développement	Tampere	08/04/2022	3	6,5%	15 ans - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kurttilantie	Développement	Espoo	18/05/2022	3	6%	15 ans - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Extension	Kajaani	31/05/2022	1	7%	15 ans - NN	Esperi
Total				63			

¹ Les montants de 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 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.

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

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

Au cours du premier semestre de 2022, onze sites ont été vendus 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		
Kouvolaan 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.



2.2. Investissements, réceptions et cessions après le 30 juin 2022

- 103 millions € de nouveaux investissements et développements

Après le 30 juin 2022, Aedifica a non seulement annoncé plusieurs nouvelles acquisitions et projets de développement en Belgique, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, mais également son premier projet de développement en Espagne. L'investissement total s'élève à environ 103 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				50	19				
Portefeuille Militza (2 sites)	Acquisition & extension	Bruges & Gand	06/07/2022	50	19	4%	2,5 jaar na start van de werken	27 ans - NNN	My-Assist
Pays-Bas				2	7				
Het Gouden Hart Almere ³	Acquisition & développement	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Royaume-Uni ⁴				-	12				
Spaldrick House	Forward purchase	Île de Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 ans - NNN	LV Care 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				53,5	49,5				

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 également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande, en Suède et en Espagne), 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 section 3.2 du rapport immobilier).

³ 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.

⁴ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



*Militza Brugge à Bruges (BE)
Etablissement de soins acquis en juillet 2022*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



*MT Espoo Kurttilantie à Espoo (FI)
Etablissement de soins achevé en mai 2022*



*Martha Flora Oegstgeest à Oegstgeest (NL)
Projet de développement achevé en juillet 2022*

- Achèvements aux Pays-Bas et en Finlande

Après le 30 juin 2022, Aedifica a achevé deux projets de développement du programme d'investissement aux Pays-Bas et en Finlande.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				5			
Martha Flora Oegstgeest	Développement	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Finlande				2,5	6%		
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5		15 ans - NN	Pilke
Total				7,5			

¹ Les montants de 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.



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



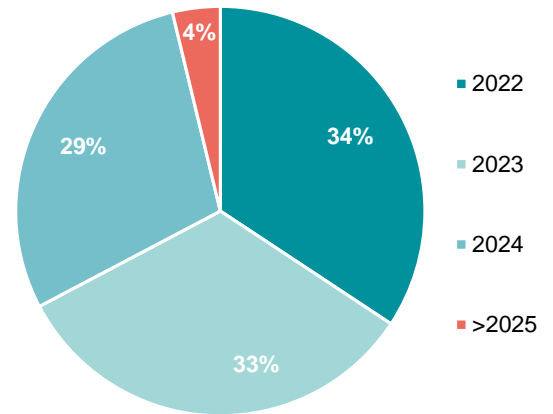
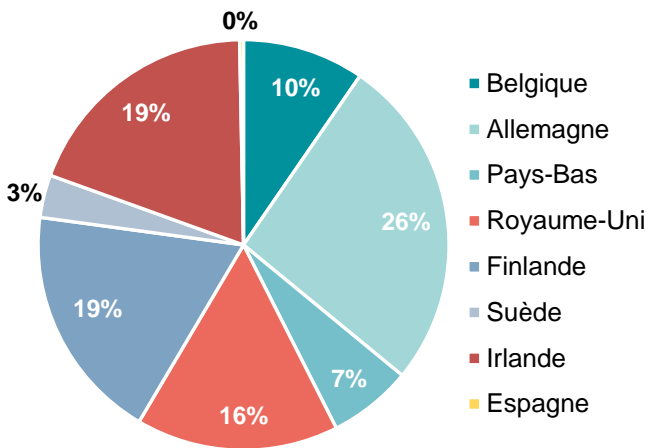
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

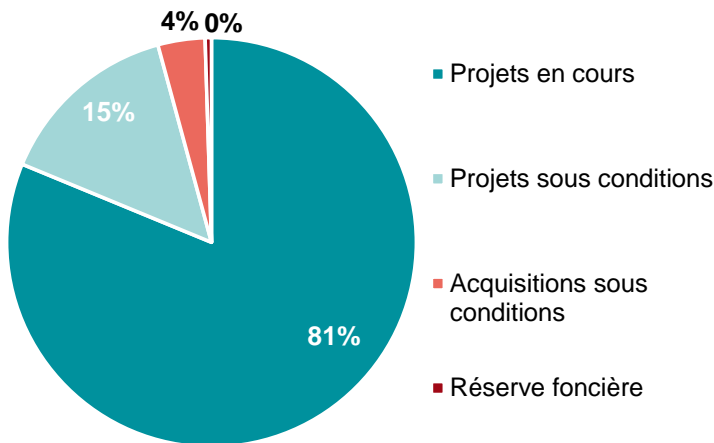
2.3. Programme d'investissement au 30 juin 2022

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 820 millions € au 30 juin 2022 (voir section 3.2 du rapport immobilier).

Le budget d'investissement se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



Nynäshamn Källberga à Nynäshamn (SE)
Ecole à achever au Q4 2023



Market Drayton Great Hales à Market Drayton (UK)
Maison de repos à achever au Q1 2023



3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours du premier semestre de l'exercice 2022, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de six 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 421 millions €, dont 351 millions € de nouveaux financements et 70 millions € de refinancements anticipés. 61 % (258 millions €) de ces prêts bancaires contractés sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité. 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 30 juin 2022 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2022	242	242	239
31/12/2023	371	172	-
31/12/2024	432	272	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	224	-
31/12/2027	472	156	50
>31/12/2027	923	923	37
Total au 30 juin 2022	3.330	2.163	326
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,4	5,2	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2022 (1,16212 £/€).

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 30 juin 2022 est de 5,2 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 929 millions € au 30 juin 2022. En juillet, un nouveau prêt bancaire supplémentaire de 50 millions € a été signé, renforçant davantage la liquidité.

Le coût moyen des dettes 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 (1,6 %).

Au 30 juin 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 41,0 %.

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 se traduit par des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui devraient continuer à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années.

Au 30 juin 2022, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 83,2 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale (31 décembre 2021 : 90,3 %). La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,4 ans. En juillet, Aedifica a contracté des swaps de taux d'intérêt supplémentaires afin de renforcer le ratio de couverture.



Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 838 millions €, dont 580 millions € sont tirés au 30 juin 2022 (27% 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.

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 environ 309 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, si bien que le Groupe dispose de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance.

- 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).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 39.307.329 et le capital social s'élève à 1.037.233.299,55 €.

- 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 €.



4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2022

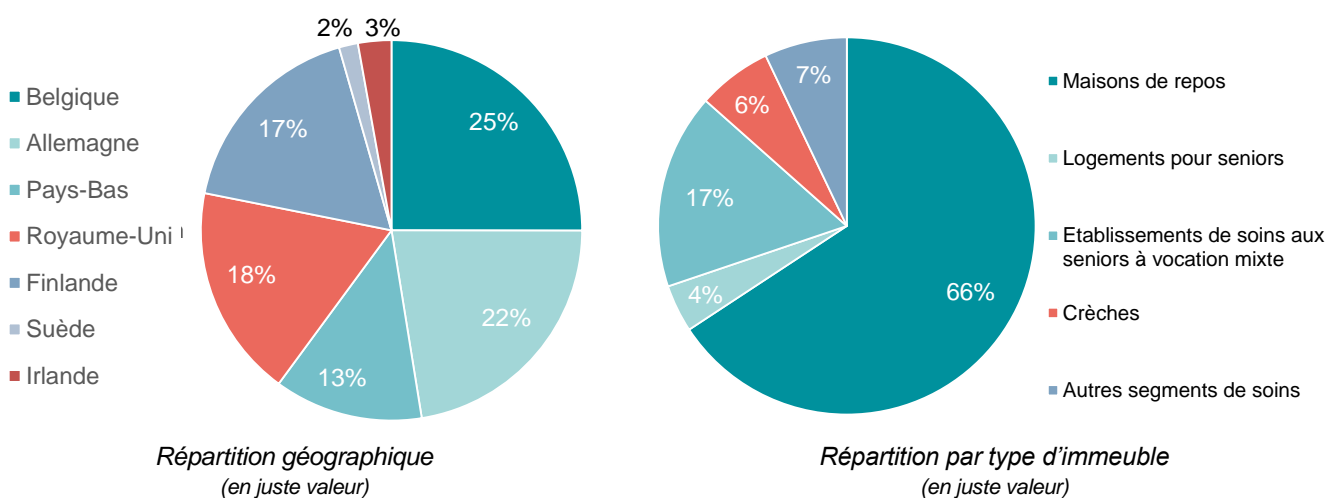
4.1. Patrimoine au 30 juin 2022

Au cours du premier semestre de 2022, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**³ a augmenté d'environ 381 millions €, passant d'une juste valeur de 4.896 millions € à 5.277 millions €. Cette valeur de 5.277 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁴ (5.041 millions €) et les projets de développement (236 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 6 % 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 (+119,0 millions € ou +2,5 % sur le premier semestre). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +16,2 millions € (+1,3 %) ;
- Allemagne : +40,1 millions € (+3,8 %) ;
- Pays-Bas : +26,4 millions € (+4,7 %) ;
- Royaume-Uni : +11,1 millions € (+1,4 %) ;
- Finlande : +23,3 millions € (+2,7 %) ;
- Suède : +1,9 million € (+2,5 %) ;
- Irlande : +0,1 million € (+0,1 %).

Au 30 juin 2022, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 599 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 33.700 résidents et environ 10.600 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.087.000 m².

- 1.246 millions € en Belgique (83 sites)
- 1.117 millions € en Allemagne (103 sites)
- 900 millions € au Royaume-Uni (111 sites)
- 868 millions € en Finlande (192 sites)
- 628 millions € aux Pays-Bas (74 sites)
- 141 millions € en Irlande (13 sites)
- 80 millions € en Suède (23 sites)



Le **taux d'occupation global**⁵ du portefeuille atteint 100 % au 30 juin 2022. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille total s'élève à 20 ans.

³ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁴ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 60 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

⁵ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – 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 5,4 %. 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).

30/06/2022

(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	1.246.283	1.117.374	628.410	899.759	867.860	80.207	140.709	-	4.980.602	235.750	60.712	5.277.064
Loyers contractuels annuels	66.534	56.541	33.936	56.440	45.718	3.894	7.541	-	270.604	-	-	-
Rendement brut (%) [°]	5,3%	5,1%	5,4%	6,3%	5,3%	4,9%	5,4%	-	5,4%	-	-	-

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 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 30 juin 2022 (1,16212 £/€ et 0,09321 SEK/€).

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



4.3. Résultats consolidés⁶

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 52 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	131.034	108.271
Charges relatives à la location	-476	-762
Résultat locatif net	130.558	107.509
Charges opérationnelles*	-21.163	-18.112
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	109.395	89.397
Marge d'exploitation* (%)	83,8%	83,2%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.616	-16.805
Impôts	-7.656	-5.250
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	33	230
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-271	-135
EPRA Earnings* (part du groupe)	85.885	67.437
Dénominateur (IAS 33)	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	2,36	2,02
EPRA Earnings*	85.885	67.437
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	65.180	6.010
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	116.351	53.981
Résultat sur vente d'immeubles de placement	784	198
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.047	-559
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	-47	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-29.553	-16.347
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	1.468	2.524
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	30	-400
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	239.051	112.844
Dénominateur (IAS 33)	36.358.048	33.336.107
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	6,57	3,39

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2022 (du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022) s'élève à 131,0 millions €, soit une augmentation d'environ 21 % par rapport au chiffre d'affaires de 108,3 millions € du 30 juin 2021.

⁶ Le compte de résultats consolidé couvre la période de 6 mois du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022. Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – 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	2022.01 – 2022.06	2021.01 – 2021.06	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
Belgique	16.145	16.430	32.575	30.853	+3,1%	5,6%
Allemagne	13.917	14.009	27.926	19.309	+1,3%	+44,6%
Pays-Bas	8.020	8.010	16.030	14.825	+2,4%	+8,1%
Royaume-Uni	13.283	14.428	27.711	23.249	+6,3%	+19,2%
Finlande	11.346	10.816	22.162	19.082	+4,0%	+16,1%
Suède	951	992	1.943	435	+2,5%	+346,7%
Irlande	1.219	1.468	2.687	518	-	+418,7%
Espagne	-	-	-	-	-	-
Total	64.881	66.153	131.034	108.271	+4,2%	+21,0%

° 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 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** (0,5 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 130,6 millions € (+21 % par rapport au 30 juin 2021).

Le **résultat immobilier** atteint 130,5 millions € (30 juin 2021 : 107,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 125,8 millions € (30 juin 2021 : 102,7 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,4 % (30 juin 2021 : 95,6 %).

Après déduction des frais généraux de 17,2 millions € (30 juin 2021 : 14,4 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 22 % à 109,4 millions € (30 juin 2021 : 89,4 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 83,8 % (30 juin 2021 : 83,2 %).

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 13,8 millions € (30 juin 2021 : 14,3 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 15,6 millions € (30 juin 2021 : 16,8 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 juin 2022 : 7,7 millions € ; 30 juin 2021 : 5,3 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 la filiale revendique intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « Fiscale Beleggingsinstelling ». Les impôts différés sont expliqués ci-dessous.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et de co-entreprises** comprend le résultat de la participation dans Immo SA (consolidée par la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019), dans MMCG 2 Devco 1 Ltd et MMCG 2 Devco 2 Ltd (consolidées par la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2022 et le 30 juin 2022, respectivement).

L'**EPRA Earnings*** (voir la note annexe 15.7.1) atteint 85,9 millions € (30 juin 2021 : 67,4 millions €), soit 2,36 € par action (30 juin 2021 : 2,02 € 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 2021 et 2022. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur à la prévision budgétaire.

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 le premier semestre de l'exercice en cours, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁷ et des projets de développement** représente une hausse de 116,4 millions € sur la période écoulée (30 juin 2021 : 54,0 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. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2022 représente un produit de 65,2 millions € (30 juin 2021 : un produit de 6,0 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values de cessions** (30 juin 2022 : 0,8 million € ; 30 juin 2021 : 0,2 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Le **crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement** représente une charge de 1,0 million € au 30 juin 2022 (30 juin 2021 : 0,6 million €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 29,6 millions € au 30 juin 2022 contre une charge de 16,3 millions € au 30 juin 2021) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 29,5 millions € au 30 juin 2022 contre une charge de 16,2 millions € au 30 juin 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 0,1 million € au 30 juin 2022 contre une charge de 0,1 million € au 30 juin 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.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 239,1 millions € (30 juin 2021 : 112,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 6,57 € (30 juin 2021 : 3,39 €).

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 30 juin 2022. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains.



Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.277.064	4.896.422
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	276.498	258.725
Autres actifs	61.899	6.720
Total des actifs	5.615.461	5.161.867
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.102.293	2.808.488
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	53.670	-27.317
Intérêts minoritaires	6.094	4.226
Capitaux propres	3.162.057	2.785.397
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.275.481	2.197.131
Autres passifs	177.923	179.339
Total des capitaux propres et du passif	5.615.461	5.161.867
Taux d'endettement (%)	41,0%	42,6%

Au 30 juin 2022, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94 % (31 décembre 2021 : 95 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40⁸, pour un montant de 5.277 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*** (30 juin 2022 : 4.981 millions € ; 31 décembre 2021 : 4.687 millions €), en augmentation de 294 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est principalement attribuable à 173 millions € d'opérations d'investissement, à 119 millions € de variation de la juste valeur des immeubles en exploitation, à 59 millions € d'achèvement de projets de développement et est partiellement atténuée par -35 millions € de cessions et -22 millions € de différences de taux de change.
- Les **projets de développement** (30 juin 2022 : 236 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 programme d'investissement pluriannuel (voir section 3.2 du rapport immobilier).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2022 : 61 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 161,7 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 **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Les participations de 25 % dans Immo SA, MMCG 2 Devco 1 Ltd et MMCG 2 Devco 2 Ltd y sont incluses et s'élèvent à 39,7 millions € en total au 30 juin 2022 (31 décembre 2021 : 40,5 millions €).

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 Netherlands BV, 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).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Il s'élève à 1.037 millions € au 30 juin 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 :

- 3.102 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 3.156 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 30 juin 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 2.275 millions € (31 décembre 2021 : 2.197 millions €), dont 2.158 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 41,0 % (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 €)	225	1,058	1,335
A actif variable (en millions €)	409	2,644	3,815
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-9,5%	-33,4%	-38,9%

Les **autres passifs** de 178 millions € (31 décembre 2021 : 179 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2022 : 8 millions € ; 31 décembre 2021 : 33 millions €) et les impôts différés (30 juin 2022 : 152 millions € ; 31 décembre 2021 : 121 millions €).

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



Le 5 août 2022 – 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 78,92 € au 30 juin 2022 (74,09 € par action au 31 décembre 2021).

Actif net par action (en €)	30/06/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	78,92	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>1,37</u>	<u>-0,75</u>
Actif net après déduction du dividende 2021	80,29	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.307.146	36.308.157

Nombre d'actions	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Nombre total d'actions cotées en bourse°	39.307.512	36.308.157	36.071.064
Nombre total d'actions propres	183	0	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	39.307.146	36.308.157	36.071.064
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	36.358.048	34.789.526	33.336.107
Nombre de droits au dividende ^{oo}	37.872.893	34.851.824	33.372.721

° 74.172 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 18 mai 2022, 2.925.000 nouvelles actions le 29 juin 2022 (ces 2.925.000 nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022).

^{oo} 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 +1,37 € par action au 30 juin 2022 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 53,7 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 30 juin 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 rapport financier annuel 2021 à la page 58.



5. Guidance et dividende

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.

Compte tenu des résultats au 30 juin 2022, des investissements déjà réalisés et de l'augmentation du nombre d'actions après la récente augmentation de capital, le conseil d'administration d'Aedifica a mis à jour les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté en tenant compte d'hypothèses d'investissement conformes aux perspectives¹², et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2022 sont estimés à 273 millions €, ce qui conduit à un EPRA Earnings* de 177 millions €. Ces montants représentent une augmentation de respectivement 1,3 % et 1,0 % par rapport aux prévisions communiquées dans le communiqué de presse annuel du 23 février 2022. Compte tenu du nombre accru d'actions, le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,64 € et un taux d'endettement inférieur à 45 % à la fin de 2022. En outre, le conseil a réaffirmé les perspectives de dividende de 3,70 € (brut) par action, payable en mai 2023.

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Rapport RSE 2021

En 2021, Aedifica a renforcé ses ambitions en matière de durabilité. À la suite d'une réévaluation de la matérialité, le groupe a élaboré un nouveau cadre RSE, remanié son plan d'action et s'est engagé à atteindre des objectifs RSE plus ambitieux à court, moyen et long terme. Ces objectifs permettent à Aedifica de concentrer ses efforts sur la réduction de son impact environnemental, en travaillant avec les principales parties prenantes (telles que les employés, les actionnaires, les résidents, etc.) pour atteindre ces objectifs, tout en gardant à l'esprit des pratiques commerciales responsables.

En outre, comme Aedifica s'est engagée à atteindre zéro émissions nettes dans l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 pour répondre aux objectifs de l'Accord de Paris, le Groupe a élaboré une trajectoire émission nette zéro carbone qui décrit comment il tiendra sa promesse de réduire l'empreinte environnementale de son portefeuille et celle de ses locataires.

Pour plus d'informations sur les objectifs et les réalisations d'Aedifica en matière de RSE et sur sa trajectoire zéro carbone, veuillez lire le [Rapport RSE 2021](#) d'Aedifica (publié le 10 juin 2022, disponible en anglais uniquement).

6.2. Contrats de location « verts »

Étant donné qu'une grande partie des émissions à l'échelle de l'entreprise est liée à ce que l'on appelle les « émissions de carbone en aval du Scope 3 » (scope 3 downstream emissions, principalement dues à l'énergie consommée par les opérateurs et les résidents), Aedifica travaille en étroite collaboration avec ses opérateurs pour mettre en œuvre sa trajectoire zéro carbone net et atteindre la neutralité carbone. À cet égard, Aedifica a développé un cadre de référence commun pour la coopération entre le Groupe et

¹² Voir rapport financier annuel 2021 à la page 58.



Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

ses opérateurs, qui comprend des obligations réciproques (par exemple, le partage des données énergétiques, l'échange des meilleures pratiques/expériences, etc.) d'une part, et des recommandations qui fournissent des orientations sur la façon 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 contrat de bail qui fera partie intégrante des baux dans chacun des pays dans lesquels Aedifica est active.

6.3. L'obligation durable d'Aedifica incluse dans le Bloomberg MSCI Green Bond Index

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. Cette obligation durable a récemment 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. Une méthodologie indépendante axée sur la recherche est utilisée pour évaluer les obligations éligibles à l'indice.

6.4. Aedifica améliore son score MSCI

La stratégie de durabilité ambitieuse d'Aedifica porte ses fruits, comme en témoignent les scores des différentes évaluations ESG. En février 2022, MSCI, qui mesure la résilience des entreprises face aux risques ESG à long terme, a augmenté la note du Groupe de BBB à A. Visitez le [site web d'Aedifica](#) pour en savoir plus sur nos scores de durabilité.

7. Corporate governance

7.1. Nomination de nouveaux administrateurs

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022, les actionnaires ont approuvé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025), la nomination de deux nouveaux administrateurs :

- **Madame Henrike Waldburg** en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ; et
- **Monsieur Raoul Thomassen** en tant qu'administrateur exécutif.

8. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 142 à 151 du rapport financier annuel 2021 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2022.

Bruxelles, le 4 août 2022
le conseil d'administration



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

II. EPRA¹³

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

Au 30 juin 2022, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,8 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 19,7 %.

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 quelques indicateurs EPRA qui sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) sont aussi commentés dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés de ce rapport financier semestriel.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30/06/2022	30/06/2021
EPRA Earnings* (en €/action)	2,36	2,02
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17,2%	17,4%

	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (en €/action)	90,34	85,10
EPRA NTA* (en €/action)	78,44	72,78
EPRA NDV* (en €/action)	80,77	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,5%	0,4%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* au 31 décembre 2021 présentées ci-dessus ont été réduites de 3,26 € par action par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2021 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2022 (voir note en bas de page 11, section I.4.5 ci-dessus). Ce montant correspond au dividende brut 2021 qui a été distribué en mai 2022 (voir note 15.6).

En septembre 2021, Aedifica a obtenu « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel pour la septième fois de manière consécutive, tandis que son rapport RSE a reçu « l'EPRA sBPR Gold Award » pour la deuxième année consécutive. De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

¹³ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2022 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché réglementé de Euronext Brussels depuis octobre 2006. Depuis novembre 2019, l'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire.

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 2,9 % (30 juin 2022). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action a fluctué entre 91,50 € et 117,70 € au cours du premier semestre de l'exercice 2022 et a clôturé à 91,50 € le 30 juin 2022, soit une diminution d'environ 20 % par rapport au 31 décembre 2021 (114,90 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2022, l'action Aedifica présente :

- une prime de 15,9 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 14,0 % par rapport à l'actif net par action.

Sur base du cours de bourse du 4 août 2022, l'action Aedifica présente :

- une prime de 28,0 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 25,8 % par rapport à l'actif net par action.

Cette prime par rapport à la valeur de l'actif net est un signe de confiance dans la performance accomplie d'Aedifica et reflète entre autres l'accent mis par Aedifica sur l'immobilier de santé, le potentiel de croissance future du Groupe, la stabilité des flux de trésorerie locatifs et le dividende intéressant.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital mentionnées ci-dessus) et le 30 juin 2022, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 151,5 %, tandis que l'indice BEL 20 a diminué de 12,0 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 34,3 % sur la même période.

Au cours des six premiers mois de l'exercice, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 5.963.000 € ou d'environ 57.100 actions, soit une vélocité de 37,3 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Action Aedifica	30/06/2022	31/12/2021
Cours de Bourse de clôture (en €)	91,50	114,90
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	78,92	74,09
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	15,9%	55,1%
Actif net par action (en €)	80,29	73,34
Prime (+) / Décote (-)	14,0%	56,7%
Capitalisation boursière	3.596.637.348	4.171.807.239
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	39.307.512	36.308.157
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	39.307.146	36.308.157
Volume journalier moyen	57.144	50.797
Vélocité ²	37,3%	37,6%
Dividende brut par action (en €) ³	3,70	3,40
Rendement brut en dividende ⁴	4,0%	3,0%

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

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

³ 2022 : dividende qui sera proposé à l'assemblée ordinaire.

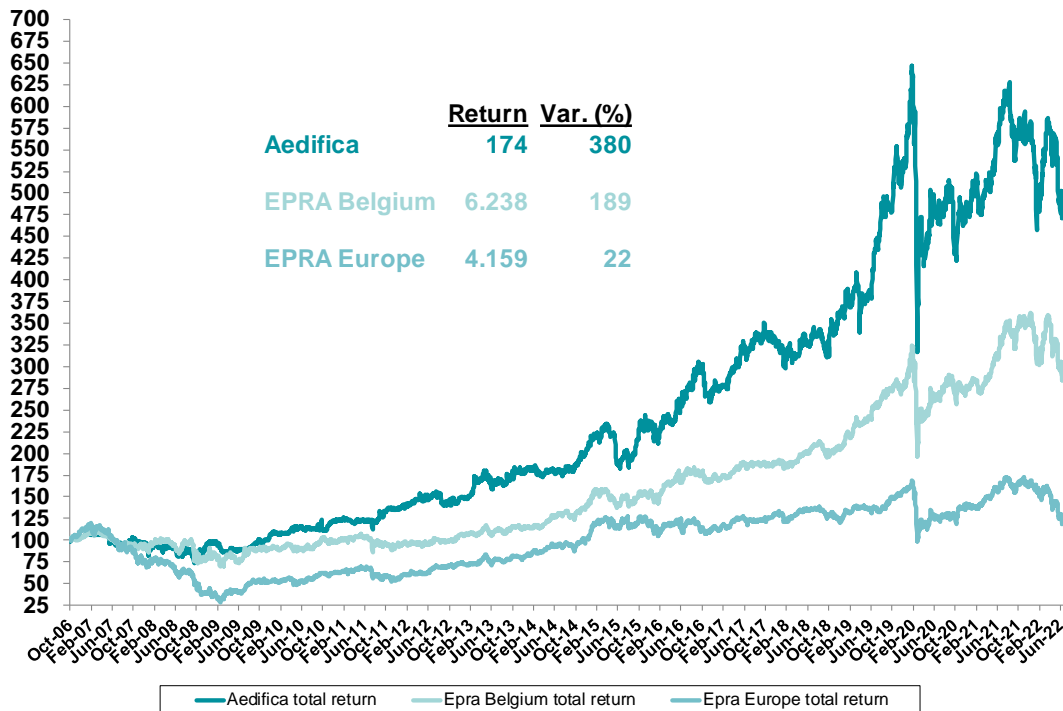
⁴ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.



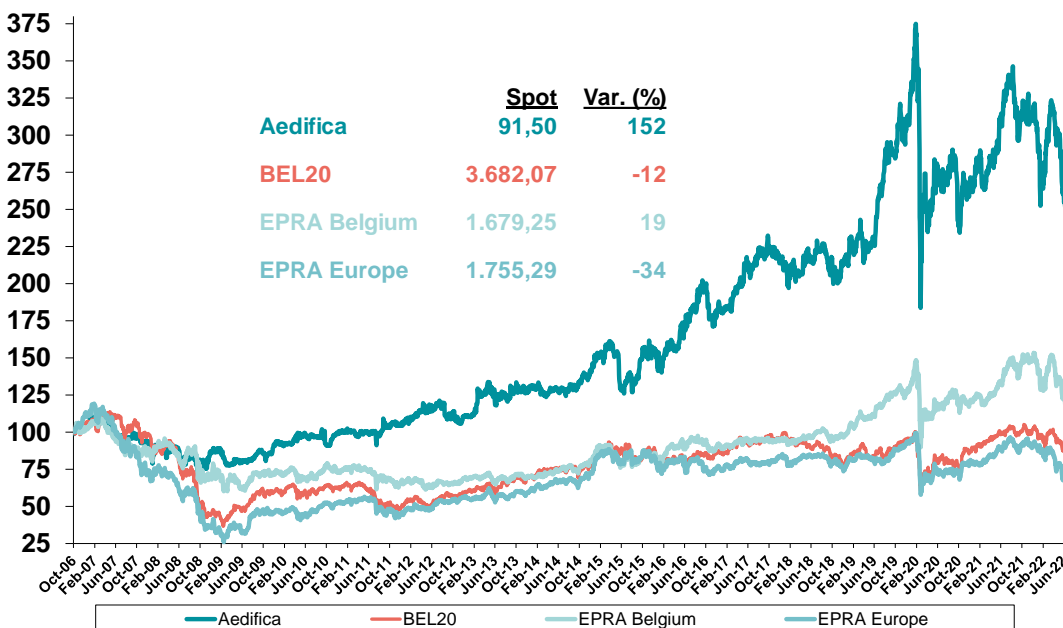
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en bourse et le 30 juin 2022.

Total return¹⁴ d'Aedifica et comparaison entre indices



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



¹⁴ Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital de 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €), 2017 (-1,60 €), 2019 (-1,73 €) et 2020 (-2,14 €), le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 30,82 €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Actionariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2022, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)¹⁵.

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

Au 30 juin 2022, le nombre total d'actions Aedifica est de 39.307.329. A la suite de l'augmentation de capital du 6 juillet 2022, le nombre total d'actions s'élève à 39.855.243.

4. Calendrier financier¹⁶

Calendrier financier	
Résultats intermédiaires au 30/09/2022	09/11/2022
Communiqué annuel 31/12/2022	Février 2023
Rapport financier annuel 2022	Mars 2023
Résultats intermédiaires au 31/03/2023	Mai 2023
Assemblée générale ordinaire 2023	09/05/2023
Païement du dividende relatif à l'exercice 2022	A partir du 16/05/2023
Résultats semestriels 30/06/2023	Août 2023

¹⁵ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

¹⁶ Ces dates sont sous réserve de modification.



IV. Rapport immobilier

1. Le marché immobilier de santé ¹⁷

1.1. Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté d'environ 28 % au cours de la dernière décennie pour atteindre plus de 27 millions de personnes (2021). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 50 millions de personnes d'ici 2050. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Les maisons de repos européennes sont exploitées par différents types d'opérateurs : publics, sans but lucratif et privés. Leur part de marché diffère dans les divers pays en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 32 % du nombre total de lits dans les maisons de repos (+400 points de base en trois ans). Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers, tandis que les pouvoirs publics ne disposent que de ressources limitées pour répondre à la demande croissante de soins de santé et se concentrent donc plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu'opérateur public. Dans ce contexte, tant les opérateurs privés que publics comptent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans des établissements de soins résidentiels a fortement augmenté ces dernières années, malgré la pandémie de Covid-19 : d'environ 2 milliards € en 2015 à un niveau record d'environ 8,2 milliards € en 2021 – ce qui témoigne de la résilience du secteur. Ce sont surtout des investisseurs internationaux qui sont responsables de cette hausse de volume d'investissements. Cette tendance devrait se poursuivre dans un avenir proche, car la consolidation européenne des prestataires privés de soins de santé est en cours et crée de nouvelles opportunités pour les investisseurs immobiliers. Cependant, en raison de ce fort intérêt pour l'immobilier de santé, la compression des rendements nets « prime » s'est poursuivie.

¹⁷ Source : Cushman & Wakefield, CBRE, Jones Lang LaSalle, Eurostat, ONS & Aedifica.



1.2. Belgique

5,6 % de la population belge est âgée de plus de 80 ans, et d'ici 2040, ce segment de la population devrait atteindre 7,5 %. Au cours des dernières années, le nombre de lits n'a cessé d'augmenter pour atteindre environ 150.000 unités réparties dans tout le pays. Sur la base des prévisions démographiques et de l'augmentation de l'espérance de vie, il apparaît que l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à terme à la demande. Environ 30 % des lits de maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif en gère environ 35 % et que le secteur privé gère les 35 % restants. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur non marchand, tandis que le secteur privé gère environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois plus grands acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits). Le volume d'investissement dans les maisons de repos belges en 2021 est estimé à environ 350 millions € (contre 400 millions € en 2020). Au cours du premier semestre de 2022, le volume d'investissement s'est élevé à plus de 300 millions €. Le rendement net prime (basé sur des baux longs triple net) se situe actuellement entre 4 % et 4,5 %, selon la région.

1.3. Allemagne

En Allemagne, le nombre de personnes de plus de 80 ans va presque doubler d'ici 2050 pour atteindre environ 12 % de la population totale. Actuellement, il y a environ 970.000 lits disponibles dans plus de 15.000 maisons de repos. Ces maisons de repos sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %). Bien que le marché allemand de l'immobilier de santé se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés n'ont une part de marché que d'environ 13,9 %. Selon les prévisions, jusqu'à 396.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040. Le vieillissement de la population offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction (en raison d'exigences écologiques croissantes et d'une pénurie de matériaux de construction). Par conséquent, on investit actuellement davantage dans des sites existants et des rénovations. Un autre problème auquel sont confrontés les opérateurs est la pénurie de personnel soignant qualifié. Non seulement dans les régions rurales, mais aussi dans les zones métropolitaines, il est de plus en plus difficile de recruter des professionnels de santé qualifiés. Pour rendre la carrière de personnel soignant (infirmiers) plus attrayante, le nouveau gouvernement fédéral s'est engagé non seulement à verser une prime au personnel soignant, mais aussi à améliorer les conditions de travail et à combler l'écart de rémunération entre les infirmiers et les gériatres. La demande des investisseurs pour l'immobilier de santé reste élevée, bien que l'offre soit limitée. Au premier semestre 2022, un montant d'environ 1,3 milliard € a été investi en immobilier de santé, soit une baisse de 16 % par rapport au volume d'investissement du premier semestre 2021. Compte tenu de la situation géopolitique actuelle, il s'agit néanmoins d'un bon résultat, qui démontre la résilience du secteur. Le rendement net « prime » s'élève à environ 3,9 %.



1.4. Pays-Bas

4,95 % de la population aux Pays-Bas a actuellement plus de 80 ans. Ce groupe d'âge devrait plus que doubler d'ici 2050 pour atteindre 10,7 % de la population totale. En raison de cette évolution démographique, environ 160.000 lits supplémentaires devraient être nécessaires dans les maisons de repos d'ici 2050, en plus du redéveloppement essentiel des infrastructures de soins existantes obsolètes. Sur la capacité actuelle d'environ 130.000 lits, environ 93 % sont exploités par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés représentent les 7 % restants et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne d'environ 22 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années. Aux Pays-Bas également, le marché des soins est en voie de consolidation. Les acteurs paneuropéens en particulier étendent actuellement activement leur portefeuille. L'immobilier de santé est resté un investissement attrayant à long terme avec environ 500 millions € investis au cours du premier semestre 2022. La principale raison de la diminution du volume total des transactions est le manque d'investissements immobiliers de qualité. Les rendements ont continué à baisser l'année dernière car les investisseurs craignaient de perdre leur place à la table des négociations en raison de la rareté des investissements de qualité. Le rendement net « prime » est d'environ 4,25 %.

1.5. Royaume-Uni

La croissance de la population vieillissante nécessitant des soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni et offre des perspectives favorables pour les taux d'occupation. À l'heure actuelle, 5 % de la population britannique a plus de 80 ans et ce groupe d'âge devrait doubler d'ici 2060 pour atteindre près de 10 % de la population totale. Le Royaume-Uni compte un total d'environ 470.000 lits dans les maisons de repos. Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 15 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 21 %. Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de résidents qui financent leur séjour par des ressources privées a fortement augmenté ces dernières années (environ 45 % du marché). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins « sociaux » auprès des « Local Authorities » (environ 46 %). Le National Health Service finance les seniors ayant des besoins de soins « primaires » (environ 9 %). Au cours du premier semestre 2022, le volume des investissements dans les maisons de repos britanniques a atteint environ 710 millions £. Les rendements nets restent variés : l'immobilier « prime » chute à moins de 3,5 %, tandis que l'immobilier du segment moyen affiche un rendement d'environ 6,5 % ou plus. Parmi les principaux défis que devront relever les opérateurs de soins en 2022 figurent des niveaux d'inflation élevés et une pénurie continue de personnel qualifié due à la fois au Brexit et à la pandémie de Covid-19. La hausse des coûts et la compression des bénéfices sont les principaux facteurs de risque.



1.6. Finlande

En 2021, environ 6,0 % de la population totale en Finlande avait plus de 80 ans. Selon les prévisions, ce groupe d'âge devrait presque doubler d'ici 2040 pour atteindre 9,8 % de la population. La Finlande compte au total quelque 65.000 lits dans des maisons de repos. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 50 %. Au cours de la dernière décennie, le nombre de résidents dans des maisons de repos privées a augmenté d'environ 5 % par an, bien que récemment les chiffres se soient stabilisés. En 2021, plus de 70 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 25 % des crèches sont gérées par le secteur privé. Toutefois, la part des crèches privées varie selon les communes (jusqu'à 40 % dans certaines communes) et devrait augmenter à l'avenir. En Finlande, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir des services de soins à leurs habitants. Une municipalité dispose de deux options de base pour orienter l'offre de soins : soit fournir elle-même des soins en tant qu'opérateur public, soit organiser les soins en les sous-traitant à des opérateurs privés ou sans but lucratif. En Finlande, les services de soins sont financés par les municipalités au moyen de taxes nationales et locales. Après avoir investi un montant record de 1,4 milliard € dans l'immobilier de santé finlandais en 2020, le volume d'investissement a chuté à environ 400 millions € en 2021, car aucun grand portefeuille n'a été négocié et davantage d'investissements ont été réalisés dans l'immobilier social (comme les écoles, etc.). Au premier semestre 2022, le volume d'investissement dans les centres de soins résidentiels finlandais s'est élevé à environ 200 millions €. La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée. Le rendement net « prime » s'élève à environ 4,0 %.

1.7. Suède

Environ 5,9 % de la population totale en Suède a plus de 80 ans. Ce chiffre devrait passer à 10,5 % d'ici 2070. En 2020, environ 138.000 personnes vivaient dans des centres de soins résidentiels (dont environ 108.000 personnes dans des maisons de repos et 30.000 dans des logements pour personnes nécessitant des soins spécialisés). 46 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de logements pour les personnes nécessitant des soins spécialisés et 35 % une pénurie de logements pour seniors nécessitant des soins. En Suède, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Les municipalités ont différentes possibilités pour proposer une offre de soins suffisante, mais l'accent semble être mis sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés, qui ont vu leur part de marché augmenter fortement ces dernières années, sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix. En Suède, les services de santé sont généralement financés par des fonds publics. La pandémie n'a pas eu d'impact sur l'intérêt des investisseurs, qui ont continué à considérer l'immobilier de santé comme un investissement sûr. Au premier semestre 2022, environ 360 millions € ont été investis dans l'immobilier de santé, soit une baisse de près de 40 % par rapport au volume d'investissement du premier semestre 2021, en raison du contexte géopolitique et économique incertain actuel, caractérisé par une forte inflation et une hausse des loyers. Le rendement net « prime » pour les maisons de repos s'élève à 3,25 %.



1.8. Irlande

En Irlande, les données de 2019 montrent qu'environ 14,2 % de la population totale a plus de 65 ans et qu'environ 3,2 % a plus de 80 ans. D'ici 2030, près d'un quart de million de personnes (5,1 %) aura plus de 80 ans et ce chiffre doublera pour atteindre environ 10,9 % de la population en 2040. L'Irlande compte un total d'environ 32.000 lits dans les maisons de repos, y compris celles des secteurs public et privé. Environ 20 % sont exploités par le secteur public, tandis que 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les exploitants individuels) et 10 % sont gérés par le secteur sans but lucratif. Toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 1,04 milliard € en 2022) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit causé par les résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins. Le volume d'investissement en immobilier de santé irlandais a atteint un montant record de près de 625 millions € au cours de 2021, en raison d'importantes transactions de portefeuille ainsi que d'un nombre sans précédent de transactions d'actifs uniques. Environ 250 millions € ont été investis dans les maisons de repos au cours du premier semestre 2022. La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée. Une grande partie du stock restant à acquérir est plus ancienne et, dans de nombreux cas, n'est pas à l'épreuve du temps. Au cours des 12-24 derniers mois, le rendement net « prime » est passé sous la barre des 5 %. La situation du Co-vid-19 en Irlande est relativement bien maîtrisée depuis le début de l'année 2021, le programme de vaccination ayant été déployé. De manière générale, l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, de nombreuses transactions ayant été conclues pendant la pandémie.

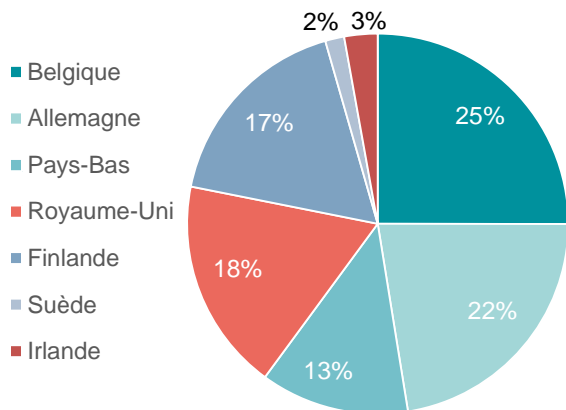
1.9. Espagne

En Espagne (47,4 millions d'habitants), les données de 2022 montrent qu'environ 19,6 % de la population totale a plus de 65 ans et qu'environ 6,0 % a plus de 80 ans. En 2030, près de 3,5 millions de personnes (7,3 %) auront plus de 80 ans et leur nombre passera à environ 8,0 % de la population en 2035. L'Espagne compte un total d'environ 388.000 lits dans les maisons de repos (et 26.000 lits supplémentaires en construction), ceux des secteurs public et privé compris. 62 % sont exploités par le secteur privé, tandis que 38% sont exploités par le secteur public. En 2021, le volume d'investissement en immobilier de santé espagnol a augmenté pour atteindre environ 1,2 milliard d'euros, doublant par rapport à 2020 en raison de quelques grandes transactions de portefeuille. Au cours du premier semestre 2022, environ 200 millions € ont été investis. Le rendement net « prime » s'élève actuellement à environ 4,5 %. L'intérêt des investisseurs reste très élevé – en particulier dans les immeubles neufs – puisque le marché de la santé apparaît comme un refuge pour différents profils d'investisseurs, soutenu par les plans d'expansion ambitieux des principaux opérateurs de santé. Au cours des deux dernières années, l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, et les investissements devraient encore augmenter dans les années à venir.

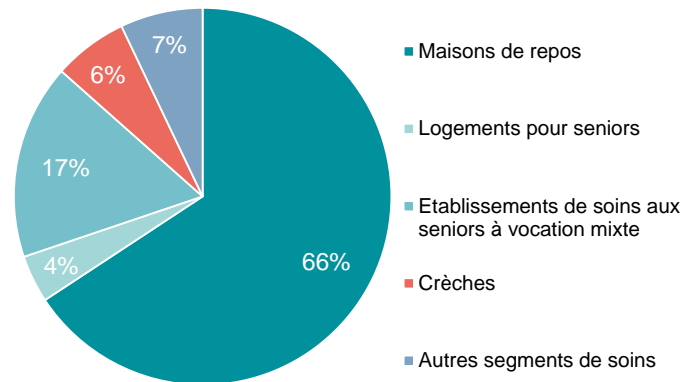


2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2022¹⁸

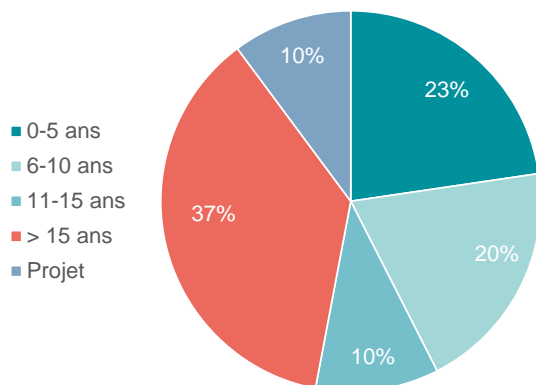
2.1. Chiffres clés



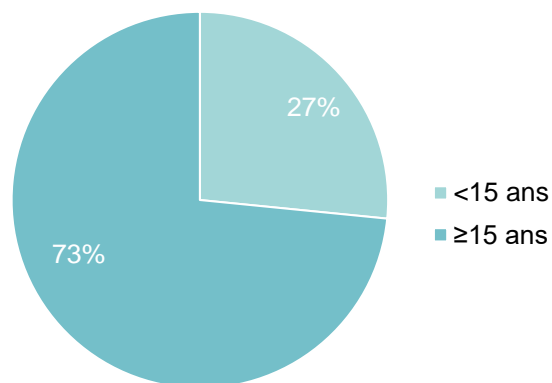
*Répartition géographique
(en juste valeur)*



*Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)*



*Age des immeubles
(par m² sur base des dates des phases de construction
de chaque bâtiment)*



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

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

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

¹⁸ Les établissements de soins des îles Anglo-Normandes et de l'île de Man ont été regroupés sous le Royaume-Uni dans l'analyse du portefeuille du Groupe pour la convenance des lecteurs.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Répartition des loyers contractuels par groupe de locataires

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2022	31/12/2021
Belgique		83	25%	25%
	Korian Belgium ¹	28	8%	8%
	Armonea ²	20	7%	7%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Autres	8	2%	2%
	Astor asbl	1	1%	1%
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	0%
Allemagne		103	21%	21%
	Azurit Rohr	24	6%	6%
	EMVIA	19	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Residenz Management	8	1%	1%
	Autres	8	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Convivo	3	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Procuritas	2	0%	0%
	Seniorenhaus Lessingstrasse	1	0%	-
	ATV Lemförde GmbH	1	0%	0%
	Specht Gruppe	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
Pays-Bas		74	13%	12%
	Korian Netherlands ¹	22	3%	3%
	Autres	10	2%	2%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Warm Hart	1	0%	-
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Sandstep Healthcare	1	0%	-
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
Royaume-Uni		111	21%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	4%	4%
	Burlington	21	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Renaissance	9	1%	1%
	Halcyon Care Homes	5	1%	1%
	LV Care Group ⁴	7	1%	-
	Excelcare	3	1%	1%
	Harbour Healthcare	5	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	1%	1%
	Autres	1	0%	1%
	Handsale	1	0%	0%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Barchester	1	0%	0%
	Danforth	1	0%	-



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2022	31/12/2021
Finlande		192	17%	18%
	Attendo	33	4%	4%
	Autres	31	3%	4%
	Municipalités	20	2%	2%
	Touhula	28	2%	2%
	Mehiläinen	15	1%	2%
	Pilke	23	1%	2%
	Norlandia ⁵	15	1%	1%
	Vetrea	5	0%	0%
	Esperi	3	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinnekti	3	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	0%
	Pihlajantervet Ry	1	0%	0%
	Autismisäätiö	1	0%	-
	Tampereen ensi- ja turvakoti	1	0%	-
Suède		23	1%	2%
	Olivia Omsorg	5	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	TP	1	0%	0%
	Norlandia ⁵	1	0%	0%
	Meerdere huurders	1	0%	-
	Ersta Diakoni	1	0%	0%
	MoGård	1	0%	0%
	Caritas Fastigheter	1	0%	0%
Irlande		13	3%	2%
	Virtue ⁴	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	2	1%	-
	Coolmine Caring Services Group	2	0%	0%
	Bartra Healthcare	1	0%	-
TOTAL		599	100%	100%

¹ Groupe Korian.

² Groupe Colisée.

³ Groupe Orpea.

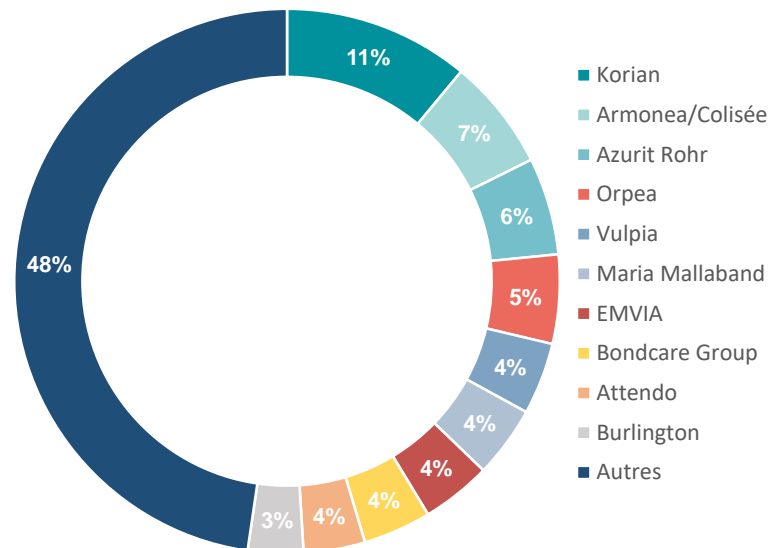
⁴ Groupe Emera.

⁵ Groupe Norlandia.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 130 groupes de locataires. Quatre groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Korian, Orpea, Emera et Norlandia. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2022	31/12/2021
Korian		51	11%	11%
	Belgique	28	8%	8%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	Belgique	9	3%	3%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	-
	Irlande	8	2%	2%
Norlandia		16	1%	1%
	Finlande	15	1%	1%
	Suède	1	0%	0%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Synthèse des immeubles de placement

3.1. Immeubles de placement au 30 juin 2022

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Immeubles de placement en exploitation	1.942.255	31.538	10.587	266.213.528 €	264.205.072 €		
Belgique	510.389	8.609	-	66.533.711 €	64.238.686 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	-	20.606.431 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	577.164 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	231.510 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	617.852 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingoogiem
Résidence Boneput	2.993	76	-	521.564 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	455.174 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	931.737 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	901.323 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	716.052 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	757.801 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	-	529.288 €		1993 (2010)	Molenbeek-Saint-Jean
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	608.549 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.427.943 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.914	122	-	885.922 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.218.730 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	493.799 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	742.631 €		1972 (2018)	Courtrai
Helianthus	4.799	67	-	537.885 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.079.450 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	696.623 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	774.563 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.095.504 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	337.715 €		1997	Tongres
Beerzelhof	5.025	61	-	357.904 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	779.490 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	939.061 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	865.849 €		2021	Lintre
Ezeldijk	7.101	105	-	766.360 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	-	758.988 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	17.631.478 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	-	347.245 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorie La Pairelle	6.016	140	-	883.489 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	194.247 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	906.493 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.098.892 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	414.750 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.568.418 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.049.321 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.207.019 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	403.453 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenshof	6.988	117	-	1.128.943 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.079.067 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.122.653 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.178.780 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	602.360 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	968.347 €		2018	Vilvorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.055.583 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	888.550 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	690.740 €		1989	Bruges
Rembertus	8.027	100	-	843.129 €		2020	Malines
Vulpia	95.843	1.420	-	11.905.174 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.035.482 €		2021	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.094.338 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.053.596 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.148.161 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	604.664 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	861.672 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	502.854 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	752.729 €		2016	Glabbek
Blaret	9.578	107	-	1.178.361 €		2016	Rhode-Saint-Genèse
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	-	1.050.420 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	784.859 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	485.200 €		2021	Somme-Leuze



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Orpea	47.985	1.144	-	7.541.418 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip	3.914	111	-	513.733 €		1991	Forest
Jardins de Provence	2.280	72	-	431.263 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaerbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Forest
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Uccle
Résidence Service	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Uccle
Résidence du Golf	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
Astor VZW	15.792	132	-	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.750.000 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	946.149 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	946.149 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
My-Assist	7.203	121	-	914.822 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	914.822 €		2014	Durbuy
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	750.843 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	750.843 €		2021	Ostende
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	671.221 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	671.221 €		2006	Braine-le-Comte
Vivalto Home	6.003	107	-	664.862 €			
Familiehof	6.003	107	-	664.862 €		2016	Schelle
Buitenhof ASBL	4.386	80	-	612.638 €			
Buitenhof	4.386	80	-	612.638 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest SA	2.272	65	-	475.572 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	475.572 €		1955 (2018)	Wavre
Emera	4.020	84	-	429.959 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	429.959 €		2005	Tirlemont
Sint Franciscus	5.824	58	-	361.930 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	361.930 €		1998 (2014)	Asse
Bremdael ASBL	3.500	66	-	356.750 €			
Bremdael	3.500	66	-	356.750 €		1994 (2012)	Herentals
Autres	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Wavre
Allemanne	519.579	9.294	-	55.815.967 €	56.202.251 €		
Azurit Rohr	148.967	2.742	-	15.203.456 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	312.051 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	162.267 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Abundus
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Sz Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörge Loch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
EMVIA	97.209	1.471	-	10.470.596 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	947.123 €		2002	Berlin
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.570 €	2021		Weyhe
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €	2021		Cuxhaven
Vitanas	86.611	1.614	-	7.571.889 €			
Am Kloster	5.895	136	-	757.143 €	2002		Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	473.228 €	2001		Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.057.497 €	2001 (2010)		Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	934.970 €	2001		Höchststadt
Frohnau	4.101	107	-	594.852 €	2018		Berlin
Am Schaefersee	12.658	187	-	650.879 €	PROJET		Reinickendorf
Am Stadtpark	7.297	135	-	501.192 €	PROJET		Steglitz
Am Bäkepark	3.828	90	-	473.132 €	1999		Lichterfelde
Rosengarten	7.695	165	-	550.000 €	PROJET		Lankwitz
Am Parnassturm	7.042	84	-	296.333 €	PROJET		Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	148.545 €	PROJET		Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.134.117 €	PROJET		Ueckermünde
Residenz Management	24.564	442	-	3.502.391 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	693.491 €	2009		Kalletal
Seniorenrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	367.677 €	2009		Olpe-Rüblinghausen
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	588.284 €	2010		Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.921 €	2016		Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €	2003		Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €	2010		Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €	2006		Saterland-Ramsloh
Orpea	20.507	444	-	3.180.003 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	572.777 €	2010		Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	-	609.585 €	2010		Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	620.679 €	2009		Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	808.447 €	2010		Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	568.514 €	2011		Kierspe
Alloheim	23.330	473	-	2.831.846 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	586.606 €	2010		Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	618.750 €	2012		Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	441.881 €	2011		Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €	2018		Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	384.543 €	1988 (2012)		Mühlhausen
Argentum	20.396	420	-	2.322.448 €			
Haus Nobilis	4.310	126	-	671.079 €	2008		Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	530.275 €	1950 (2015)		Bad Sacha
Haus Concolor	2.560	64	-	227.261 €	1903 (1975)		Bad Sacha
Haus Arche	5.715	74	-	515.124 €	1950 (2008)		Bad Sacha
Seniorenheim am Dom	531	13	-	75.754 €	1900 (1975)		Bad Sacha
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €	1955 (2020)		Meissen
Cosiq	17.060	264	-	1.801.118 €			
Seniorenresidenz an den Kiefern	4.332	88	-	460.069 €	2017		Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	-	330.761 €	1995 (2012)		Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.010.288 €	PROJET		Kassel
Convivo	11.845	202	-	1.386.305 €			
Park Residenz	6.113	79	-	650.400 €	1899 (2001)		Neumünster
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	365.000 €	2018		Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	370.905 €	2010		Neumünster
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €	1964 (2017)		Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.520 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.520 €	2017		Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	953.000 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €	2007		Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	493.000 €	2007		Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €	2020		Plauen
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	565.674 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	565.674 €	2008		Husum
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	523.443 €	2006		Lüdenscheid
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	515.400 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	515.400 €	2018		Wuppertal
advita Pflegedienst	6.422	91	-	483.201 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	483.201 €	2016		Zschopau
Volkssolidarität	4.141	83	-	455.303 €			
Goldene Au	4.141	83	-	455.303 €	2010		Sonneberg
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €	2007		Lemförde
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	434.000 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	434.000 €	2021		Wurzen
Auriscare	4.320	94	-	355.449 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	355.449 €	PROJET		Sulzbach-Rosenberg



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Pays-bas	319.270	2.793	-	31.637.921 €	33.085.720 €		
Korian Netherlands	53.377	563	-	6.878.561 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	584.978 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	488.056 €		2016	Vleuten
Villa Koommarkt	3.611	37	-	559.654 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	461.265 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	282.457 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	214.649 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	863.098 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	285.168 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	568.956 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	393.589 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	594.978 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	671.455 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	351.777 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	185.981 €		2020	Roermond
Villa Nuova	2.200	30	-	372.500 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.165.856 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.227.334 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	538.478 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.400.043 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	19.038	211	-	3.484.400 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	622.007 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	592.258 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	587.760 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	481.573 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	87.838 €		2012	Hoorn Nh
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	395.029 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	340.936 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	377.000 €		2022	Goes
Compartijn	16.297	173	-	2.941.420 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	649.438 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	565.818 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	323.434 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	464.800 €		2019	Roosdael
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	462.614 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
NNCZ	38.440	340	-	2.923.940 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	821.543 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	697.280 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	616.860 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	512.911 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	275.347 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Domus Magnus	8.007	99	-	2.248.154 €			
Holland	2.897	34	-	906.639 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	236.974 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	761.465 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	343.076 €		2017	Hilversum
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.167.412 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	427.332 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	357.332 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	382.749 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.227.709 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.227.709 €		2019	Uden
Stichting Rendant	13.142	126	-	1.121.520 €			
Heerenhage	13.142	126	-	1.121.520 €		2021	Heerenveen
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	861.816 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	861.816 €		2017	Meppel
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	667.143 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	667.143 €		2019	Maarsssen
Stichting Nusantara	4.905	70	-	645.760 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	645.760 €		2011	Ugchelen
U-center	7.416	59	-	602.551 €			
U-center	7.416	59	-	602.551 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	525.000 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	525.000 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	500.233 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	279.761 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	220.472 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	441.034 €			
Pachterserf	2.653	48	-	441.034 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	425.000 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	425.000 €		1950	Bosch en Duin
Cardea	2.565	63	-	322.678 €			
OZC Orion	2.565	63	-	322.678 €		2014	Leiderdorp



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Wonen bij September	1.466	20	-	264.319 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	264.319 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	223.415 €			
Meldestraat	1.587	26	-	223.415 €		2019	Emmeloord
Royaume-Uni	305.062	6.816	-	55.619.446 € 47.860.329 £	54.021.148 € 46.485.000 £		
Maria Mallaband	52.865	1.202	-	9.800.012 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.033.072 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	598.029 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	659.121 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	130.159 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	863.721 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	257.950 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	552.152 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	707.740 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	963.465 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	215.935 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	865.152 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	406.078 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	973.528 £		2012	York
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	510.000 £		0	St. Helier
Bondcare Group	64.483	1.484	-	8.912.937 £			
Alexander Court	3.347	82	-	547.433 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	488.800 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	382.800 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	391.395 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	735.982 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	506.143 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	271.443 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	335.384 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	421.680 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	538.915 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	263.465 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	0 £		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	287.040 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	421.544 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	336.184 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	360.165 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	0 £		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	751.946 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	742.618 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	49.705	1.234	-	7.155.831 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	413.167 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	566.610 £		2012	Harrogate
Figam House	2.131	63	-	528.230 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	373.719 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	416.201 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	499.647 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	234.463 £		1989 (2017)	Scotton
Priestley	1.520	40	-	257.550 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	279.730 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	427.717 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	326.007 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	278.154 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	235.672 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	716.215 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	-	180.000 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	371.068 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	204.495 £		1999 (2016)	Dewsbury
Care UK	32.368	740	-	3.894.046 £			
Armstrong House	2.799	71	-	324.875 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	551.842 £		2006 (2016)	South Shields
Church View	1.653	42	-	139.073 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	500.663 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	308.186 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	322.650 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	-	307.073 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	251.444 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	178.014 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	431.683 £		2006 (2015)	Stanley



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
The Terrace	2.190	40	-	244.769 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	-	333.775 £		1994 (2017)	Darlington
Renaissance	22.414	512	-	3.147.368 £			
Beech Manor	2.507	46	-	217.827 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	462.701 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	573.245 £		1997 (2010)	Inverness
Latham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	180.563 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	349.327 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	352.955 £		2001	Glasgow
Halcyon Care Homes	13.600	264	-	2.870.728 £			
Hazel End	3.210	66	-	763.776 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	731.952 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	673.750 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	701.250 £		2022	Wellingborough
LV Care Group	17.262	251	-	2.473.600 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	248.600 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	335.000 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	294.000 £		PROJET	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.000.000 £		PROJET	St. Helier
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	0 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	0 £		-	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	596.000 £		2020	Jersey
Excelcare	14.007	244	-	2.247.000 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	781.000 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	626.000 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	840.000 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.775.280 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amptill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	825.760 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	12.742	339	-	1.612.335 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Cromwell Court ²	2.896	67	-	281.856 £		1995	Warrington
Hilltop Manor ²	2.809	80	-	320.000 £		1995 (2015)	Tunstal
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Caring Homes	8.898	221	-	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	485.434 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.293.760 £			
Heath Farm	2.832	47	-	919.360 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priesty Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
Barchester	1.554	49	-	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	310.000 £		2008 (2016)	Edingley
Finlande	225.758	3.019	9.977	45.717.608 €	45.670.060 €		
Attendo	50.257	1.205	-	9.546.678 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	329.001 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	392.470 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	256.043 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	346.362 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	308.147 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	353.365 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	331.772 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	255.336 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	262.340 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	963	24	-	191.390 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	460	16	-	65.088 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	341.944 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	198.394 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	248.902 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	340.891 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	143.127 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	185.721 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	182.139 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	186.669 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	-	114.230 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	216.669 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	221.329 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	222.409 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	228.108 €		2019	Kokkola



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	601.166 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	151.385 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	503.760 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (maison de repos)	2.470	50	-	417.900 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	313.500 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	472.399 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	690.408 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	127.991 €		2010	Teuva
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	181.000 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	165.323 €		2008	Kokkola
Municipalités (locataires multiples)	32.827	262	1.947	6.589.662 €			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	80.880 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	101.429 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	1.667	41	-	285.885 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	137.359 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	555.881 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	220.264 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	294.265 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkarinkatu	800	-	120	154.294 €		2018	Raahe
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	199.140 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	206.112 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihan Jarrumiehentie	630	-	75	66.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	444.306 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	359.629 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	461.784 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	464.268 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	597.600 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistönkatu PK	2.104	-	168	308.336 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	439.560 €		2021	Oulu
Raahe care home	2.450	60	-	432.059 €		2021	Raahe
Kaskinen Bladintie	600	13	-	107.988 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	672.623 €		2016	Kokkola
Touhula	20.890	-	2.432	4.672.215 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	97.885 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti 1	564	-	72	125.682 €		2013	Oulu
Koy Oulun Paulareitti 2	564	-	72	123.715 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	130.139 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	136.337 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	165.079 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	108.173 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	204.571 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 1	737	-	93	164.214 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 2	468	-	50	96.854 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	209.094 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	112.908 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	144.025 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	215.395 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	209.255 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	138.544 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	154.669 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	202.099 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	154.851 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	180.928 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	120.928 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	-	72	137.768 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	106.928 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	139.923 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	640	-	75	120.000 €		2017	Varkaus
Koy Varkauden Kaura-ahontie	620	-	75	113.509 €		2012	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	-	78	120.702 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	125.553 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	239.362 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	-	75	126.422 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	132.331 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	62.862 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	51.509 €		2018	Kangasala
Mehiläinen	19.077	435	-	3.998.293 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	346.642 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	362.428 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	168.988 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	370.352 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	350.515 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	184.615 €		2018	Sipoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	134.930 €		2019	Äänekoski
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	150.359 €		2019	Riihimäki
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	384.694 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	208.440 €		2022	Espoo
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	687.885 €		2016	Oulu



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	174.298 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	142.231 €		2019	Kuopio
Jyväskylän Martinkaisentie	832	17	-	194.272 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	137.643 €		2018	Nokia
Piike	18.429	-	2.160	3.870.497 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	153.049 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	129.678 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	132.739 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	173.976 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	141.873 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	-	132	281.106 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	191.641 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	121.025 €		2018	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	-	72	128.571 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	284.198 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	164.966 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurmiintyöntie	825	-	96	171.164 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	180.426 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	-	75	144.220 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	129.370 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	144.111 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	221.463 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	81.540 €		1989	Rovaniemi
Koy Oulun Soittajanlenkki extension	654	-	75	136.597 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	163.890 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	140.305 €		2020	Rovaniemi
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	690	-	70	140.429 €		2020	Lehmo
Koy Lohjan Sahapiha (crèche)	478	-	60	92.400 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	221.760 €		2021	Klaukkala
Norlandia	12.709	46	1.263	2.591.355 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	136.895 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	199.063 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	163.315 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie 1	697	-	84	151.213 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	146.974 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	145.969 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	190.599 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	146.733 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	-	84	128.924 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	111.645 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	146.546 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie 2	505	-	60	104.801 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönnranta	575	-	80	135.683 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyjojanpolku	769	-	84	161.569 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	2.709	46	84	521.425 €		2020	Tuusula
Esperi	8.329	194	-	2.040.561 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	310.062 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	327.600 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamminntie	802	20	-	177.816 €		2018	Iisalmi
Seinäjäki Kutojankatu	5.217	115	-	1.225.082 €		2018	Seinäjäki
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.550.733 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	311.857 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.238.876 €		2021	Espoo
Vetrea	6.540	138	-	1.212.881 €			
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	190.218 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	141.909 €		2019	Porvoo
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	255.465 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	479.113 €		2020	Iisalmi
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	146.176 €		2017	Jyväskylä
Locataires multiples (Mehiläinen & autres)	4.154	53	-	1.087.043 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.087.043 €		2012	Vantaa
Sentica	2.642	-	318	563.612 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	140.163 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	622	-	75	134.299 €		2014	Masku
Koy Maskun Ruskontie - extension	579	-	72	126.154 €		2018	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	162.996 €		2018	Paimio
Rinnekoti	3.231	68	-	544.188 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	166.080 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	161.280 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	216.828 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	443.415 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	128.254 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	200.340 €		2019	Loimaa
Kouvolan Oiva	566	32	-	114.821 €		2019	Kouvola



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Priimi	2.100	-	233	406.117 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	841	-	100	161.317 €		2017	Kuopio
Koy Kuopio Amerikanraitti extension	316	-	42	75.600 €		2021	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	169.200 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	349.206 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	349.206 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	341.854 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	170.607 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	171.246 €		2018	Laukaa
KVPS	1.616	30	-	301.049 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	146.880 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	154.168 €		2020	Lahti
Peurunka	1.086	22	-	287.150 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	287.150 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	282.188 €			
Koy Turun Paltankatu	951	24	-	193.673 €		2019	Turku
Koy Turun Paltankatu	556	-	54	88.515 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	278.047 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	278.047 €		2019	Janakkala
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	276.204 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	276.204 €		2021	Helsinki
Pihlajantertot	1.613	33	-	261.305 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	261.305 €		2002	Espoo
Rebeka Hoitokoti	1.222	30	-	255.102 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	255.102 €		2019	Iisalmi
Validia	1.053	17	-	250.224 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	250.224 €		2021	Kouvola
Sotehotellit	1.521	32	-	246.638 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	246.638 €		2020	Ulvila
Huutihovi	1.199	30	-	241.200 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	241.200 €		2021	Salo
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	227.498 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	227.498 €		2017	Kokkola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	226.548 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	226.548 €		2021	Kajaani
Siriuspäiväkodit	985	-	108	219.887 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	133.056 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	86.831 €		2021	Oulu
Daqmaaria	1.199	32	-	217.757 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	217.757 €		2021	Pori
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	212.112 €			
Tampereen Haiharansuu	950	18	-	212.112 €		2021	Tampere
Serafiinakoti	1.180	30	-	208.764 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	208.764 €		2021	Hämeenlinna
Ikifit	995	30	-	205.519 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	205.519 €		2009	Kangasala
Förkkeli	1.096	16	-	201.984 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	201.984 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	193.833 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	193.833 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	184.800 €			
Koy Kotka Särnäajänkatu	1.042	12	-	184.800 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	173.310 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	173.310 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	151.945 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	151.945 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	147.937 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	147.937 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	147.600 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	147.600 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	142.170 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	142.170 €		2018	Iisalmi
Pikkutassu	646	-	72	139.003 €			
Koy Kajaalin Hoikankatu	646	-	72	139.003 €		2019	Kajaani
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	130.719 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	130.719 €		2015	Hämeenlinna
Murunen	430	-	55	98.810 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	-	55	98.810 €		2019	Ylivieska
Vacant	1.425	35	-	0 €			
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	-	0 €		2010	Vaasa



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Suède	16.823	134	610	3.893.810 € 41.774.599 SEK	4.064.406 € 43.604.832 SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	8.301.456 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.408.464 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.350.000 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.342.344 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	2.786.484 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.414.164 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	5.569.392 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.445.592 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.061.900 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.061.900 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.434.824 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	2.838.372 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	2.596.452 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.268.292 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.422.708 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.422.708 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.422.876 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	3.975.156 SEK			
Bälänge Lövsta 9:19	540	6	-	1.326.432 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.326.432 SEK		2013	Uppsala
Bälänge Lövsta 10:140	535	6	-	1.322.292 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.532.980 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.532.980 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.408.100 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.408.100 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	905	-	100	2.259.996 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.259.996 SEK		2021	Upplands Väsby
Ersta Diakoni	535	6	-	1.466.544 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.466.544 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.435.116 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.435.116 SEK		2020	Nyköping
Locataires multiples	832	14	-	1.730.959 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.730.959 SEK		2022	Staffanstorps
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.391.784 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.391.784 SEK		2020	Heby
Irlande	45.374	873	-	6.995.065 €	6.922.800 €		
Virtue	32.034	572	-	4.467.565 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.400.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	555.304 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	398.957 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	370.000 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	-	183.304 €		2016	Killerig
Altadore	3.340	66	-	923.000 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	9.963	216	-	1.772.000 €			
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	755.500 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	755.500 €		2001	Saggart
Immeubles de placement en joint venture – part Aedifica 50%	6.537	84	-	1.127.591 €	1.127.591 €		
Pays-bas	13.073	167	-	2.255.183 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.255.183 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	603.978 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	195.735 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	495.000 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	452.000 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	508.470 €		2022	Woudenberg
Projets en développement ³	137.920	2.184	-	3.262.572 €			
Allemagne	77.705	1.204	-	724.838 €			
EMVIA	35.574	555	-	330.304 €			
Langwedel	8.250	113	-	72.881 €		PROJET	Langwedel
Sehnde	6.012	90	-	45.117 €		PROJET	Sehnde
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	30.567 €		PROJET	Schwerin
Twistring	5.660	99	-	47.400 €		PROJET	Twistring
Uetze	7.138	112	-	50.400 €		PROJET	Uetze
Hamburg-Rissen	3.279	54	-	83.939 €		PROJET	Hamburg
Specht Gruppe	23.594	384	-	193.096 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.476 €		PROJET	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	119.020 €		PROJET	Gummersbach
Stadtlohn	6.357	100	-	54.600 €		PROJET	Twistring



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction (rénovation)	Lieu
Argentum	5.292	91	-	120.000 €			
Haus Wellengrund	5.292	91	-	120.000 €		PROJET	Stemwede
Residenz Management	7.650	80	-	52.728 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	52.728 €		PROJET	Bremervörde
Specht & Tegler	5.595	94	-	28.710 €			
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJET	Fredenbeck
Pays-bas	27.108	356	-	1.170.609 €			
SVE	4.981	52	-	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	-	211.470 €		PROJET	Hilversum
Korian Netherlands	4.098	53	-	176.875 €			
Villa Meirin	2.175	27	-	71.875 €		PROJET	Witmarsum
Natorium	1.923	26	-	105.000 €		PROJET	Velp
Stichting Fundis	4.738	60	-	175.800 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	83.250 €		PROJET	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	92.550 €		PROJET	Waarder
Martha Flora	3.812	48	-	164.687 €			
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	74.832 €		PROJET	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	89.855 €		PROJET	Breda
Warm Hart	2.114	27	-	142.465 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	142.465 €		PROJET	Oosterbeek
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJET	Tiel
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	90.000 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	90.000 €		PROJET	Zwolle
Amado Almere - Stichting Pinahuis	2.890	52	-	86.762 €			
De Volder Staete	2.890	52	-	86.762 €		PROJET	Almere
Royaume-Uni	14.357	259	-	821.038 € 706.500 £			
Danforth	3.456	66	-	250.000 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	250.000 £		PROJET	Rawdon
Halcyon Care Homes	3.400	66	-	250.000 £			
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	250.000 £		PROJET	Northampton
Maria Mallaband	3.702	61	-	107.500 £			
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	107.500 £		PROJET	Aylesbury
Burlington	3.799	66	-	99.000 £			
Shipley Canal Works	3.799	66	-	99.000 £		PROJET	Shipley
Irlande	18.750	365	-	546.087 €			
Virtue	6.063	119	-	268.750 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	268.750 €		PROJET	Kilgobbin
Bartra Healthcare	7.174	149	-	144.837 €			
Dublin Crumlin	7.174	149	-	144.837 €		PROJET	Dublin
Coolmine Caring Services Group	5.513	97	-	132.500 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJET	Balgriffin
Total immeubles de placement	2.086.711	33.806	10.587	270.603.691 €	265.332.663 €		

¹ Voir lexique du rapport financier annuel 2021.

² Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

³ Bien qu'en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention de valeur locative estimée dans le tableau.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.2. Programme d'investissement au 30 juin 2022

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Budget actuel	Inv. au 30/06/2022	À effectuer
Projets en cours		666	189	477
Réception 2022		238	132	106
DE		65	44	21
Am Stadtpark	Vitanas	5	3	2
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	10	6
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	7	7	0
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	13	10	3
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	7	4
Twistringem ^{2,4}	EMVIA Living	13	8	5
NL		16	13	4
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	5	5	1
Martha Flora Oegstgeest ^{2,6}	Martha Flora	5	4	0
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	3	2
UK		42	15	27
Burlington – projets	Burlington	2	0	2
Aylesbury Martin Dalby ²	Maria Mallaband	10	6	5
Shipleigh Canal Works ²	Burlington	8	6	2
Northampton Thompson Way ²	Halcyon Care Homes	11	2	10
Rawdon Green Lane ²	Danforth	11	2	10
FI		76	41	36
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	7	2	4
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	39	21	18
Finlande – pipeline 'autres'	Locataires multiples	30	17	13
SE		2	1	2
Suède – pipeline 2022	Locataires multiples	2	1	2
IE		36	19	17
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	9	6
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	9	9
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3
Réception 2023		269	52	216
BE		3	2	1
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	2	0
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		88	21	67
Rosengarten	Vitanas	8	6	3
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	0	15
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	1	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	7	8
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	5	8
NL		33	2	31
Natorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	0	7
Oosterbeek Warm Hart ^{2,5}	Warm Hart	3	0	2
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	4	1	4
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	1	4
UK		44	9	35
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	1	3
St. Joseph's	LV Care Group	10	4	6
Dawlish	Maria Mallaband	14	0	14
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	10	3	7
FI		51	5	46
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	13	1	12
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	8	1	7
Finlande – pipeline 'autres'	Locataires multiples	30	3	28
SE		2	0	2
Suède – pipeline 2023	Locataires multiples	2	0	2
IE		48	13	35
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	9
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	5	9
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	2	17

Projets et rénovations
(en millions €) ¹

Exploitant	Budget actuel	Inv. au 30/06/2022	À effectuer
------------	------------------	-----------------------	----------------



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Réception 2024		158	5	153
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		61	5	56
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	6
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Stadtlonn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	0	15
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15
FI		17	0	17
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	17	0	17
SE		18	0	18
Suède – pipeline 2023	Locataires multiples	18	0	18
IE		52	0	52
Dublin Stepside ²	Virtue	26	0	26
Dublin Crumlin ²	Bartra Healthcare	26	0	26
Réception 2025		2	0	1
DE		2	0	1
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	1
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		119	0	119
Réception 2022		6	0	6
SE		6	0	6
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Réception 2023		5	0	5
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
Réception 2024		80	0	79
BE		35	0	35
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		45	0	45
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Hooton Road	Sandstone Care Group	15	0	15
Market Drayton Great Hales	MMCG	15	0	15
Réception 2026		25	0	25
BE		25	0	25
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	25	0	25
Réception 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Acquisitions sous conditions suspensives		30	0	30
Réception 2022		30	0	30
FI		9	0	9
Finlande – pipeline 'autres'	Municipalité	9	0	9
IE		22	0	22
Dundalk Nursing Home	Silver Stream Healthcare	22	0	22
Réserve foncière		4	4	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		820	194	626
Variation de juste valeur			13	
Arrondi			28	
Montant au bilan			235	

¹ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2022 (1,16212 £/€ et 0,09321 SEK/€).

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

³ 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 a été réceptionné après le 30 juin 2022 (voir section 2.2 ci-dessus).

Au cours du premier semestre 2022, 26 nouveaux projets ont été ajoutés au programme. Cinq projets du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe représentant un investissement total de 130 millions € ne sont plus inclus dans le programme d'investissement en raison de l'évolution des conditions du marché et après accord mutuel entre les deux parties. Les partenaires continueront à collaborer étroitement à l'exécution des autres projets de l'accord-cadre. Deux projets au Royaume-Uni ont également été exclus du programme d'investissement.

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant de 49 millions € relatif à l'annonce de nouveaux projets de développement après le 30 juin 2022 (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire). Après le 30 juin 2022, un montant de 7,5 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire).



4. Rapport des experts évaluateurs¹⁹

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 30 juin 2022.

Aedifica a confié à chacun des onze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁰) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

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

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

Sur base des onze évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 5.236.920.961 €²¹ au 30 juin 2022, y compris 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL ou 5.215.765.961 € après déduction de la part de 50 % de la joint-venture AK JV NL détenue par l'autre société partenaire. Les immeubles de placement en exploitation²² détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 4.980.602.087 € (à l'exclusion de 50 % de la valeur des actifs détenus par l'autre société partenaire de la joint-venture AK JV NL). Les loyers contractuels s'élèvent à 270.603.691 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,43 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,53 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à €271.856.266, soit un rendement locatif initial de 5,46 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

¹⁹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

²⁰ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

²¹ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

²² Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.²³ Chaque expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par ses soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.



Rapport financier semestriel Information réglementée

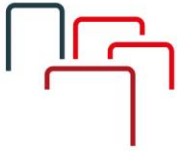
Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 30/06/2022 (1,16212 £/€ et 0,09321 SEK/€, taux de change du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

Au 30 juin 2022 :

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Belgique** s'élève à 1.248.063.859 €, dont 1.246.282.979 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 66.533.711 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Allemagne** s'élève à 1.187.700.000 €, dont 1.117.374.035 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 56.540.805 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux **Pays-Bas** s'élève à 662.020.000 €, dont 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les associés de la joint-venture AK JV NL. Les immeubles de placement en exploitation après déduction de la part de 50 % détenue par la société partenaire de la joint-venture s'élèvent à 628.410.000 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 33.936.122 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au **Royaume-Uni** s'élève à 795.262.000 £, dont 774.239.226 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 48.566.829 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Finlande** s'élève à 956.711.374 €, dont 867.860.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 45.717.608 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Suède** s'élève à 909.300.000 SEK, dont 860.500.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 41.774.599 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 4,9% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Irlande** s'élève à 170.970.000 €, dont 140.708.977 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 7.541.152 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,4% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur du terrain en **Espagne** s'élève à 2.510.000 €.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Opinion des experts évaluateurs²³

Experts évaluateurs		Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2022	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²⁴)
Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	628.593.000 €	644.539.000 €
Stadim SRL	Céline Janssens & Dennis Weyts	619.470.859 €	634.958.063 €
CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	687.300.000 €	732.265.023 €
Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	500.400.000 €	539.360.000 €
Cushman & Wakefield Netherlands BV	Jan Vriend & Niek Drent	558.720.000 € ²⁵	603.000.000 € ²⁵
CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	103.300.000 € ²⁵	112.594.286 € ²⁵
Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	795.262.000 £ (924.189.875 € ²⁶)	847.913.819 £ (985.377.607 € ²⁶)
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	956.711.374 €	980.629.158 €
JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	909.300.000 SEK (84.755.853 € ²⁷)	923.147.208 SEK (86.046.551 € ²⁷)
CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	170.970.000 €	188.075.830 €
Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	2.510.000 €	2.551.000 €

²³ Chaque expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par ses soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

²⁴ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

²⁵ Y compris 100 % de la valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL.

²⁶ Sur base du taux de change de 1,16212 £/€ au 30 juin 2022; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.

²⁷ Sur base du taux de change de 0,09321 SEK/€ au 30 juin 2022; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.



V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2022	30/06/2021
I. Revenus locatifs		131.034	108.271
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-476	-762
Résultat locatif net		130.558	107.509
IV. Récupération de charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		3.588	2.385
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 selon les comptes de résultats		-3.531	-2.321
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-113	-495
Résultat immobilier		130.502	107.078
IX. Frais techniques		-1.549	-762
X. Frais commerciaux		-28	-43
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-7	-1
XII. Frais de gestion immobilière		-2.060	-2.697
XIII. Autres charges immobilières		-1.012	-846
Charges immobilières		-4.656	-4.349
Résultat d'exploitation des immeubles		125.846	102.729
XIV. Frais généraux de la société		-17.155	-14.362
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		704	1.030
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		109.395	89.397
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		784	197
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		116.351	53.981
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-47	0
Résultat d'exploitation		226.483	143.575
XX. Revenus financiers		-134	-105
XXI. Charges d'intérêts nettes		-13.788	-14.349
XXII. Autres charges financières		-1.694	-2.350
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	65.180	6.010
Résultat financier		49.564	-10.794
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		1.501	2.754
Résultat avant impôt		277.548	135.535
XXV. Impôts des sociétés		-38.153	-22.012
XXVI. Exit tax		-103	-144
Impôt		-38.256	-22.156
Résultat net		239.292	113.379
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		241	535
Part du groupe		239.051	112.844
Résultat de base par action (€)	8	6,57	3,39
Résultat dilué par action (€)	8	6,57	3,38



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
I. Résultat net	239.292	282.824
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	12.492	4.273
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-19.657	39.626
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	2.402	3.306
Résultat global	234.529	330.029
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	241	1.001
Part du groupe	234.288	329.028

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2022	31/12/2021
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles		1.890	1.934
C. Immeubles de placement	4	5.255.508	4.861.062
D. Autres immobilisations corporelles		2.235	2.369
E. Actifs financiers non courants		65.476	7.479
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		5.151	3.116
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		39.653	40.522
Total actifs non courants		5.531.639	5.078.208
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	21.556	35.360
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		29.245	20.434
E. Créances fiscales et autres actifs courants		10.742	7.368
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		19.060	15.335
G. Comptes de régularisation		3.219	5.162
Total actifs courants		83.822	83.659
TOTAL DE L'ACTIF		5.615.461	5.161.867



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	30/06/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	992.566	917.101
B. Primes d'émission		1.483.804	1.301.002
C. Réserves		440.542	281.244
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		554.434	349.234
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-164.030	-125.020
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		2.205	-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		-11.192	-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		5.211	24.869
h. Réserve pour actions propres		-21	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-71.715	-24.696
m. Autres réserves		251	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		116.791	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		239.051	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.155.963	2.781.171
II. Intérêts minoritaires		6.094	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.162.057	2.785.397
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	1.862.140	1.756.679
a. Etablissements de crédit		1.069.592	959.522
c. Autres		792.548	797.157
C. Autres passifs financiers non courants		76.764	96.154
a. Instruments de couvertures autorisés	7	7.676	33.326
b. Autres		69.088	62.828
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		375	500
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		152.351	121.283
Total des passifs non courants		2.091.630	1.974.616
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	295.608	324.398
a. Etablissements de crédit		57.108	48.398
c. Autres		238.500	276.000
C. Autres passifs financiers courants	7	2.968	2.616
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		45.302	50.109
a. Exit tax		1.508	298
b. Autres		43.794	49.811
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		17.896	24.731
Total des passifs courants		361.774	401.854
TOTAL DU PASSIF		2.453.404	2.376.470
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		5.615.461	5.161.867



4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	239.051	112.844
Intérêts minoritaires	241	535
Impôts	38.256	22.155
Amortissements	904	791
Réductions de valeur	510	761
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-116.351	-53.981
Plus-values nettes réalisées	-785	-197
Résultat financier	15.617	16.805
Variation de la juste valeur des dérivés	-65.179	-6.010
Pertes de valeur sur goodwill	47	0
Variation de la juste valeur de participations mises en équivalence	870	-2.454
Variation des créances commerciales (+/-)	-9.321	-8.058
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-1.110	-1.152
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	1.030	-708
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	-10.945	27.382
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-6.721	7.918
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	2.548	-4.929
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	88.662	111.702
Impôts payés	-6.650	-8.314
Flux de trésorerie opérationnels nets	82.012	103.388
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Goodwill	-47	0
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-239	-214
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-161.114	-385.992
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-63	-644
Acquisitions de projets de développement	-141.421	-127.761
Cessions d'immeubles de placement	35.844	19.045
Variation nette des créances non courantes	-2.785	-479
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-269.825	-496.045
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais [°]	250.816	281.203
Cessions d'actions propres	-21	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-118.496	-47.465
Variation nette des lignes de crédit bancaires	76.459	178.408
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-283	-602
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-16.937	-19.339
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	0	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	0	0
Flux de trésorerie de financement nets	191.538	392.205
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	3.725	-425
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	15.335	23.546
Flux de trésorerie totaux de la période	3.725	-452
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	19.060	23.094

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	1/01/2021	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2021
Capital	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Primes d'émission	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Réserves	106.732	0	0	0	47.204	125.887	0	0	1.421	281.244
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	288.647	0	0	0	0	34.048	-3.886	30.424	0	349.234
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-85.908	0	0	0	0	-39.982	871	0	-1	-125.020
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	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-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	-25.901	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-14.757	0	0	0	39.626	0	0	0	1	24.869
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Autres réserves	-1.806	0	0	0	0	1.805	3.015	0	1	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-25.240	0	0	0	-2.874	144.651	0	-30.424	1.421	87.533
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	4.395	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	173.068	0	0	0	281.824	-173.068	0	0	0	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	281.317	46.277	0	329.028	-47.181	0	0	1.420	2.781.171
Intérêts minoritaires	2.625	0	0	0	1.001	0	0	0	600	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.172.936	281.317	46.277	0	330.029	-47.181	0	0	2.020	2.785.397



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

(x 1.000 €)	01/01/2022	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2022
Capital	917.101	73.526	1.940	0	0	0	0	0	-1	992.566
Primes d'émission	1.301.002	177.291	5.512	0	0	0	0	0	-1	1.483.804
Réserves	281.244	0	0	-21	-4.763	163.328	0	0	754	440.542
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	349.234	0	0	0	0	207.194	-470	-1.524	0	554.434
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-125.020	0	0	0	0	-40.706	219	1.477	0	-164.030
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	-12.784	0	0	0	15.020	-31	0	0	0	2.205
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	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	1	-11.192
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	24.869	0	0	0	-19.657	0	0	0	0	5.212
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	-21	0	0	0	0	0	-21
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Autres réserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	0	251
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	87.533	0	0	0	-126	28.584	0	47	753	116.791
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	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Résultat de l'exercice	281.824	0	0	0	239.051	-281.824	0	0	0	239.051
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	250.817	7.452	-21	234.288	-118.496	0	0	752	3.155.963
Intérêts minoritaires	4.226	0	0	0	241	0	0	0	1.627	6.094
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.785.397	250.817	7.452	-21	234.529	-118.496	0	0	2.379	3.162.057



6. Notes annexes

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica est une entreprise belge cotée en bourse qui propose des concepts immobiliers, innovants et durables, aux opérateurs de soins européens et à leurs résidents. Aedifica se concentre en particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins.

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

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

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

Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2022 ont été approuvée par le conseil d'administration le 4 août 2022.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ces standards correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application sur les activités du Groupe et effectives pour les exercices commençant au 31 décembre 2021. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2021. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2022, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

1. « Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
2. Nouvel amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
3. Nouvel amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
4. Amendement à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Amendement à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2023 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 2 mai 2022) :

1. Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
2. Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023) ;
3. Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
4. Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers et pratique IFRS: informations à fournir sur les méthodes comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
5. Amendement à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
6. Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat : impôts différés liés aux actifs et passifs résultant d'une seule opération » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
7. Amendement à la norme IFRS 17 « Contrats d'assurance : première application de la norme IFRS 17 et IFRS 9 – information comparative » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

La segmentation ci-dessous reflète les marchés géographiques sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe.

		30/06/2022										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL												
I.	Revenus locatifs	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	0	-	-	131.034
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	-	-147	-289	0	-40	-	-	-	-	-	-476
	Résultat locatif net	32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	0	-	-	130.558
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31	2.235	384	359	556	-	23	0	-	-	3.588
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-57	-2.235	-384	-359	-473	-	-23	0	-	-	-3.531
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1	17	-70	-6	72	-125	-	-	-	-	-113
	Résultat immobilier	32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	0	-	-	130.502
IX.	Frais techniques	-4	-55	-346	-8	-1.036	-46	-54	-	-	-	-1.549
X.	Frais commerciaux	-	0	-14	-	-14	0	-	-	-	-	-28
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	-1	-	-4	-	-	-	-	-	-	-7
XII.	Frais de gestion immobilière	-235	-586	-358	-869	-	-	-12	-	-	-	-2.060
XIII.	Autres charges immobilières	-1	-9	-105	-2	-895	-	-	-	-	-	-1.012
	Charges immobilières	-242	-651	-823	-883	-1.945	-46	-66	-	-	-	-4.656
	Résultat d'exploitation des immeubles	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	0	-	-	125.846
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-17.155	-	-17.155
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	704	-	704
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	0	-16.451	-	109.395
ACTIF SECTORIEL												
	Immeubles de placement en exploitation	1.246.283	1.117.374	628.410	878.203	867.860	80.207	140.709	-	-	-	4.959.046
	Projets de développement	1.781	70.326	12.455	24.431	89.437	4.549	30.261	2.510	-	-	235.750
	Droits d'utilisation sur terrains	-	3.255	-	-	57.457	-	-	-	-	-	60.712
	Immeubles de placement											5.255.508
	Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	21.556	-	-	-	-	-	-	21.556
	Autres actifs	39.653	-	-	-	161.726	-	-	-	137.018	-	338.397
	Total actif											5.615.461
INVESTISSEMENTS SECTORIELS DE L'EXERCICE												
	Immeubles de placement en exploitation	10.644	15.802	12.428	81.676	-1.537	2.741	53.083	-	-	-	174.837
	Projets de développement	3.189	27.764	19.351	27.529	39.284	3.253	17.974	60	-	-	138.404
	Immeubles de placement	13.833	43.566	31.779	109.205	37.747	5.994	71.057	60	-	-	313.241
	RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,3%	5,1%	5,4%	6,3%	5,3%	4,9%	5,4%	0,0%	-	-	5,4%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

		30/06/2021										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL												
I.	Revenus locatifs	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	0	-	-	108.271
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	-	-2	-721	-165	126	-	-	-	-	-	-762
Résultat locatif net		30.853	19.307	14.104	23.084	19.208	435	518	0	-	-	107.509
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20	1.584	439	319	-	-	23	0	-	-	2.385
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-26	-1.770	-183	-319	-	-	-23	0	-	-	-2.321
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1	-166	-469	186	-26	-21	-	-	-	-	-495
Résultat immobilier		30.848	18.955	13.891	23.270	19.182	414	518	0	-	-	107.078
IX.	Frais techniques	-36	-35	-163	-3	-490	-35	-	-	-	-	-762
X.	Frais commerciaux	-	-9	-5	-	-27	-2	-	-	-	-	-43
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1
XII.	Frais de gestion immobilière	-224	-598	-238	-1.637	-	-	-	-	-	-	-2.697
XIII.	Autres charges immobilières	-3	229	-377	-21	-674	-	-	-	-	-	-846
Charges immobilières		-264	-413	-783	-1.661	-1.191	-37	-	-	-	-	-4.349
Résultat d'exploitation des immeubles		30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	0	-	-	102.729
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-14.362	-	-14.362
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	1.030	-	1.030
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	0	-13.332	-	89.397
ACTIF SECTORIEL												
Immeubles de placement en exploitation		1.192.596	902.237	558.805	731.812	740.739	20.928	51.160	-	-	-	4.198.277
Projets de développement		9.137	51.145	13.365	3.643	74.636	6.854	-	-	-	-	158.780
Droits d'utilisation sur terrains		-	-	-	-	58.036	-	-	-	-	-	58.036
Immeubles de placement												4.415.093
Actifs détenus en vue de la vente		165	-	2.010	3.361	-	-	-	-	-	-	5.536
Autres actifs		39.452	-	-	-	161.726	-	-	-	66.441	-	267.619
Total actif												4.688.248
INVESTISSEMENTS SECTORIELS DE L'EXERCICE¹												
Immeubles de placement en exploitation		20.056	227.048	14.970	72.076	20.525	-	51.200	-	-	-	405.875
Projets de développement		-	1.682	580	751	-	-	-	-	-	-	3.013
Immeubles de placement		20.056	228.730	15.550	72.827	20.525	-	51.200	-	-	-	408.888
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR		5,3%	5,3%	5,6%	6,6%	5,4%	5,4%	5,6%	-	-	-	5,6%

1. Les "investissements sectoriels de l'exercice" comprennent le montant des acquisitions et des coûts d'investissement (capex), alors que les chiffres de l'exercice précédent ne comprenaient que le montant des acquisitions.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Acquisitions	609.003	16.369	625.372
Cessions	-53.134	-	-53.134
Activation des charges d'intérêt	0	3.321	3.321
Activation de frais de personnel	0	1.117	1.117
Activation d'autres dépenses	22.851	272.253	295.104
Mises en exploitation	289.139	-289.139	-
Variation de la juste valeur	153.519	6.692	160.211
Autres prises en résultat	0	-	-
Transferts en capitaux propres	43.621	21	43.642
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-29.232	-	-29.232
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2021	4.651.161	151.954	4.803.115
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Acquisitions	176.014	10.195	186.209
Cessions	-35.059	-	-35.059
Activation des charges d'intérêt	0	1.529	1.529
Activation de frais de personnel	0	428	428
Activation d'autres dépenses	4.370	126.253	130.623
Mises en exploitation	59.279	-59.279	-
Variation de la juste valeur	111.402	4.949	116.351
Autres prises en résultat	0	-	-
Transferts en capitaux propres	-21.926	-279	-22.205
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	13.805	-	13.805
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2022	4.959.046	235.750	5.194.796

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement »²⁸ dans les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 21.556 k€. Il s'agit de biens non stratégiques mis en vente (Cherry Trees à Barnsley (UK), Cromwell Court à Warrington (UK), Hilltop Manor à Tunstall (UK), St. Joseph's Flats à St. Helier (UK) et St. Joseph's Land à St. Helier (UK)).

²⁸ Le tableau de la note annexe 4 ne reprend pas le droit d'utilisation sur les terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 (61 millions €) présent sur la ligne « I.C Immeuble de placement ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du premier semestre 2022 sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles (en millions €)	Date d'acquisition ^{oo}	Mode d'intégration
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	9	01/02/2022	Acquisition d'immeuble
Dublin Crumlin	IE	5	16/03/2022	Acquisition de terrain
Rawdon Green Lane	UK	6	24/03/2022	Acquisition de terrain
Northampton Thompson Way	UK	6	24/03/2022	Acquisition de terrain
Lavender Villa	UK	4	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
Crovan Court	UK	6	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Le Petit Bosquet	UK	5	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
St. Joseph's	UK	29	01/04/2022	Acquisition d'immeuble et projet
Les Charrieres	UK	11	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Oosterbeek Warm Hart	NL	5	01/04/2022	Acquisition de terrain
Borggård 1:553	SE	3	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Duleek Nursing Home	IE	18	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Riverstick Nursing Home	IE	14	01/04/2022	Acquisition d'immeuble
Craddock House	IE	12	17/05/2022	Acquisition d'immeuble
Résidence Véronique	BE	11	17/05/2022	Acquisition d'immeuble
CosMed Kliniek	NL	7	25/05/2022	Acquisition d'immeuble
Creggan Bahn Court	UK	10	20/06/2022	Acquisition d'immeuble
Mühlhausen	DE	8	29/06/2022	Acquisition d'immeuble
TOTAL		169		

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

^{oo} et d'intégration en résultat.

Les principales cessions d'immeubles de placement du premier semestre 2022 sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	FI	-2,1	28/01/2022
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	FI	-2,1	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	FI	-2,7	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	FI	-2,3	28/01/2022
Koy Oulun Kehätie	FI	-5,0	28/01/2022
Koy Porin Palokärjentie	FI	-3,0	28/01/2022
Koy Sipoon Satotalmantie	FI	-1,7	28/01/2022
Koy Kouvolan Pappilantie	FI	-1,9	28/01/2022
Koy Vihdin Pengerkuja	FI	-2,3	28/01/2022
Koy Joutsenon Päiväkoti	FI	-2,2	28/01/2022
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	FI	-3,4	28/01/2022
Athorpe Lodge and The Glades	UK	-4,7	22/04/2022
La Boule de Cristal	BE	-2,3	27/04/2022
TOTAL		-35,6	



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 5 : Capital

Aedifica a procédé à deux augmentations de capital²⁹ au cours du premier semestre 2022 :

- 17 mai 2022 : augmentation de capital d'environ 7,5 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature dans Aedifica SA de 100% des actions d'une société immobilière belge qui détient la maison de repos Résidence Véronique à Somme-Leuze (Belgique), 74.172 nouvelles actions Aedifica ont été émises.
- 29 juin 2022 : augmentation de capital d'environ 254,5 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 2.925.000 nouvelles actions Aedifica dans le cadre d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux.

Au cours du premier semestre 2022, le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	33.086.572	873.081
Augmentation de capital du 15 juin 2021	2.800.000	73.886
Augmentation de capital du 29 juin 2021	184.492	4.868
Augmentation de capital du 8 septembre 2021	237.093	6.256
Situation à la clôture de l'exercice précédent	36.308.157	958.092
Augmentation de capital du 18 mai 2022	74.172	1.957
Augmentation de capital du 29 juin 2022	2.925.000	77.184
Situation à la clôture de l'exercice	39.307.329	1.037.233

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

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2022, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)³⁰. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

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

Les augmentations de capital réalisées avant le 1^{er} janvier 2022 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2021. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Au 30 juin 2022, Aedifica SA détient 183 actions propres.

²⁹ Voir section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire pour plus de détails sur ces transactions.

³⁰ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La Société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital³¹, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 19 avril 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 19 avril 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 19 avril 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation (en d'autres termes, que la somme des augmentations de capital dans le cadre des autorisations proposées ne peut pas dépasser le montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation).

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 avril 2022 aux annexes du Moniteur belge.

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

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

Au 30 juin 2022, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à:

- 1) 479.045.898,61 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 191.618.359,44 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 16.667.667,38 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 958.091.797,21 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

³¹ L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Dettes financières non courantes	1.862.140	1.756.679
Etablissements de crédit	1.069.592	959.522
Autres	792.548	797.157
Dettes financières courantes	295.608	324.398
Etablissements de crédit	57.108	48.398
Autres	238.500	276.000
TOTAL	2.157.748	2.081.077

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquelles les tirages sont effectués et non sur les dates d'échéance des tirages.

Aedifica dispose au 30 juin 2022 de lignes de crédit bancaires confirmées accordées par 21 prêteurs totalisant 2.295 millions € :

- Aedifica peut utiliser 2.191 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor correspondant prévalant au moment du tirage. 231 millions € de ces crédits ont été directement empruntés par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 52 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 6,0 % et à hauteur de 52 millions € à taux variable dont 49 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions € se décomposant en 350 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

Code ISIN	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'émission	Date d'échéance	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2022, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 206 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 30 juin 2022, l'encours est de 33 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes ».

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès :

- une émission d'obligations de 180 millions £ par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Les obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58 % et 2,79 % respectivement.
- une première émission obligataire durable pour un montant total de 500 millions €. Les obligations sont émises pour une durée de 10 ans et payent un coupon fixe de 0,75% par an.

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 838 millions €, dont 580 millions € sont tirés au 30 juin 2022 (27% 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.

Au cours du premier semestre 2022, le taux d'intérêt effectif moyen*, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé à 1,3 % après activation des intérêts intercalaires (1,4 % en 2021) ou à 1,4 % avant activation des intérêts intercalaires (1,6 % en 2021). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.315 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (848 millions €) est estimée à 664 millions €.

Au 30 juin 2022, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une sûreté en faveur de la banque créancière. Le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux total des actifs consolidés s'élève à 4 % au 30 juin 2022.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 juin 2022 se présente comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2022	242	242	239
31/12/2023	371	172	-
31/12/2024	432	272	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	224	-
31/12/2027	472	156	50
>31/12/2027	923	923	37
Total au 30 juin 2022	3.330	2.163	326
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,4	5,2	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2022 (1,16212 £/€).

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 30 juin 2022 est de 5,2 ans.



Note annexe 7 : Instruments de couverture

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

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change. La politique d'Aedifica est de couvrir progressivement par tranche les flux nets résultant de contrats de prêts intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et de charges financières de la dette extérieure en livre sterling par des contrats à terme de façon à lisser les fluctuations du taux de change. Aedifica a également couvert certaines dépenses d'investissement au Royaume-Uni.

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS » et caps) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. La comptabilité de couverture est appliquée aux produits dérivés négociés anciennement qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité de couverture. En ligne avec les pratiques observées sur les marchés, Aedifica a choisi de ne plus pratiquer de comptabilité de couverture aux produits dérivés récemment négociés même s'ils sont susceptibles de remplir ces conditions. Cependant, tous ces produits dérivés quelle que soit leur méthode de comptabilisation participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 36 du rapport financier annuel 2021. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2021	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-453
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Non	0,33	-4
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.135
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.063
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.115
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-647
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-1.620
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	353
IRS ^{oo}	2.917	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-224
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-584
IRS ^o	9.021	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-4.996
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-1.022
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.148
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.170
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-1.704
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-941
IRS ^o	21.388	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-9.139
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-1.781
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	2.231
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-1.411
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-586
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	295
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	763
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	276



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2021	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	494
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	477
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-387
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-123
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-98
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-124
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	-101
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-269
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-288
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-192
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	401
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	568
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	431
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
TOTAL	1.978.326						-26.606

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

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2022	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.705
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Non	0,80	251
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Non	0,73	301
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	285
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	656
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-171
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.719
IRS°°	2.917	30/09/2019	3	12	Non	1,55	30
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-113
IRS°	9.021	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-2.549
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	2.066
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-136
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-94
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-96
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	1.240
IRS°	21.388	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-4.325
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.467
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	15.641
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	709
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-115
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.692
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	7.492
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	3.648
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	3.877
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.859
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-77
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	57
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	28
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	61
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	36
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	33
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	414
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	58
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	1.932
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	3.153
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.743
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	1.372
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	1.372
TOTAL	1.702.568						54.223

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

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le montant notionnel total de 1.703 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 653 millions €,
- instruments en cours et hors de la monnaie (caps) : 300 millions €,
- instruments à départ décalé : 750 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (54.223 k€) se ventile comme suit : 61.899 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 7.676 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (553 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à 53.670 k€.

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-11.514	-20.856
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	12.492	4.273
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	2.249	3.641
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	-154	224
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-89	1.204
EN FIN D'EXERCICE	2.984	-11.514

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2022 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (+14.742 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2021 (perte de 31 k€) qui a été affectée en 2022 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2022. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est de -75 k€ au 30 juin 2022.

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

Le résultat financier comprend un produit de 66.170 k€ (31 décembre 2021 : un produit de 17.011 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, s'élevant à une perte de 368 k€ (31 décembre 2021 : une perte de 1.332 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 69 k€ (31 décembre 2021 : 815 k€).



Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2022 qui a conduit à comptabiliser un produit de 65.877 k€ dans le compte de résultats et un produit de 15.110 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9) est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 601 k€ (951 k€ au 31 décembre 2021). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ 3.756 k€ (3.670 k€ au 31 décembre 2021) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'environ 3.748 k€ sur le compte de résultats (3.635 k€ au 31 décembre 2021).

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note 36 du rapport financier annuel 2021. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2022, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au cours de l'exercice, Aedifica a couvert partiellement les flux nets résultant de produits financiers de contrats de prêts intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et de charges financières de la dette extérieure en livre sterling ou de dépenses d'investissement au Royaume-Uni par des contrats à terme de livres sterling.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 8 : Résultat par action

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

	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	239.051	112.844
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	36.358.048	33.336.107
EPS de base (en €)	6,57	3,39
EPS dilué (en €)	6,57	3,38

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

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net (part du groupe)	239.051	112.844
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-116.351	-53.981
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement	-784	-198
Moins : Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	29.553	16.347
Moins : Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	1.047	559
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-65.180	-6.010
Moins : Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	47	0
Plus : Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-1.468	-2.524
Plus : Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-30	400
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	85.885	67.437
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* par action (en €)	2,36	2,02
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,36	2,02

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 9 : Actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	78,92	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	1,37	-0,75
Actif net après déduction du dividende 2021	80,29	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.307.146	36.308.157

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 30 juin 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).

Note annexe 10 : Eléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements au 30 juin 2022 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2021 sont présentés en note annexe 37 des états financiers consolidés inclus dans le rapport financier annuel 2021 (voir pages 209-210).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Alphen Raadhuisstraat ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Am Marktplatz	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	3
Am Schäfersee	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Am Stadtpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	5
Am Tierpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Aylesbury Martin Dalby	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisition	Project/forward purchase sous conditions suspensives	3
Bois de la Pierre	BE	Construction	Projet en cours (forward funding)	2
Burlington – projets	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	2
Chard MMCG	UK	Construction	Project/forward purchase sous conditions suspensives	15
Dawlish	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	14
De Volder Staete	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Dublin Crumlin	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	26
Dublin Stepside	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	26
Dundalk Nursing Home	IE	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	22
Dunshaughlin Business Park	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	19
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	36
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	48
Finlande – pipeline 'autres'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	69
Fredenbeck	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Hamburg-Rissen	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Haus Marxloh	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	4
In de Gouden Jaren	BE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Kilbarry Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Kilkenny Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Lavender Villa	UK	Extension	Projet en cours (forward funding)	6
Le Petit Bosquet	UK	Extension	Projet en cours (forward funding)	4
Market Drayton Great Hales	UK	Acquisition	Project/forward purchase sous conditions suspensives	
Martha Flora Breda	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Oegstgeest	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Milbrook Manor	IE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	4
Natatorium	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	3
Northampton Thompson Way	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Oosterbeek Warm Hart ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	3
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	BE	Rénovation	Project/forward purchase sous conditions suspensives	47
Quartier am Rathausmarkt	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Rawdon Green Lane	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Résèrve foncière Bois de la Pierre	BE	Résèrve foncière	Résèrve foncière	2
Résèrve foncière Salamanca	ES	Résèrve foncière	Résèrve foncière	3
Résidence Véronique	BE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Residence Coestraete	NL	Construction	Project/forward purchase sous conditions suspensives	5
Résidence le Douaire	BE	Construction	Project/forward purchase sous conditions suspensives	17
Residentie Boldershof	NL	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	1
Rosengarten	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	8
Seniorenheim Haus Wellengrund	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Schwerin	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Seniorenquartier Sehnde	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
Shipley Canal Works	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	8
Singö 10:2	SE	Acquisition	Project/forward purchase sous conditions suspensives	3
Sleaford Ashfield Road	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Stadtlohn	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
St. Doolagh's	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Suède - pipeline 2022	SE	Construction	Projet en cours (forward funding)	2
Suède - pipeline 2023	SE	Construction	Projet en cours (forward funding)	20
Sz Berghof	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	2
Sz Talblick	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	1
Tiel Bladergroenstraat	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Tramore Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Twistringen	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Uetze	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Villa Meirin	NL	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	5
Waarder Molendijk ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Wohnstift am Weinberg	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	13
TOTAL				820

¹ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 10 mai 2022 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2021. Le 17 mai 2022, un dividende brut de 3,40 € a été distribué distribué aux actionnaires ayant droit à un dividende complet (le dividende a été réparti sur deux coupons – voir tableau ci-dessous). Le montant total distribué s'est élevé à environ 118,5 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net total par action s'est élevé à 2,89 €.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
28	01/01/2021 – 14/06/2021	11/06/2021	17/05/2022	1,5370	1,30645	33.086.572
29	15/06/2021 – 31/12/2021	13/05/2022	17/05/2022	1,8630	1,58355	36.308.157
TOTAL				3,40	2,89	

Note annexe 12 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 4 août 2022 inclus, date de clôture du présent rapport. Voir la section I.2.2 pour plus d'informations sur ces événements.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Martha Flora Oegstgeest	01/07/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Oegstgeest
Portefeuille Militza	06/07/2022	Acquisition de deux sites de logement des seniors de qualité par un apport en nature & extension du bâtiment à Gand	BE	Bruges & Gand
Het Gouden Hart Almere	06/07/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	NL	Almere
Spaldrick House	20/07/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement (forward purchase)	UK	Île de Man
Tomares Miró	29/07/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	ES	Tomares
Liminka Saunarannantie	29/07/2022	Achèvement d'un projet de développement	FI	Liminka

Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (2.083 k€ pour le premier semestre 2022, par rapport à 1.917 k€ pour le premier semestre 2020).

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Avantages à court terme	1.887	1.737
Avantages postérieurs à l'emploi	121	127
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	75	53
Total	2.083	1.917



Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre de l'exercice 2022:

- Enthree Ltd
- Mélot SRL
- Millennial Generation Ltd
- Edge Fusion Ltd
- MMCG2 DEVCO 1 Ltd
- MMCG2 DEVCO 2 Ltd
- LV Holdings Ltd
- LV Charrières Ltd
- LV St Joseph's Ltd

Au cours du premier semestre de l'exercice, Patient Properties (Chatsworth) Ltd et Patient Properties (Ashwood) Ltd ont disparu du périmètre de consolidation.

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

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (*). 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.

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	4.959.046	4.651.161
+ Droits d'utilisation sur terrains	60.712	57.947
+ Projets de développement	235.750	151.954
Immeubles de placement	5.255.508	4.861.062
+ Actifs détenus en vue de la vente	21.556	35.360
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.277.064	4.896.422
- Projets de développement	-235.750	-151.954
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.041.314	4.744.468



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	2022.01- 2022.06	2021.01- 2021.06
Revenus locatifs	131.034	108.271
- Effet des variations de périmètre	-26.726	-8.339
= Revenus locatifs à périmètre constant*	104.308	99.932

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

30/06/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	-	-	-	131.034
Résultat locatif net (b)	32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	-	-	-	130.558
Résultat immobilier (c)	32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	-	-	-	130.502
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-	-	125.846
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-16.451	-	109.395
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,4%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											83,8%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											21.163

30/06/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	-	-	-	108.271
Résultat locatif net (b)	30.853	19.307	14.104	23.084	19.208	435	518	-	-	-	107.509
Résultat immobilier (c)	30.848	18.955	13.891	23.270	19.182	414	518	-	-	-	107.078
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-	-	-	102.729
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-	-13.332	-	89.397
Marge opérationnelle* (d)/(b)											95,6%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											83,2%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											18.112



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
XX. Revenus financiers	-134	-105
XXI. Charges d'intérêts nettes	-13.788	-14.349
XXII. Autres charges financières	-1.694	-2.350
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-15.616	-16.804

Note annexe 15.5 : Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
XXI. Charges d'intérêts nettes	-13.788	-27.548
Intérêts intercalaires ou refacturés	1.731	3.647
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-456	-984
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-27.424	-27.171
Charges d'intérêts nettes annualisées avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16(b)	-29.959	-29.798
Dettes financières moyenne pondérée (c)	2.152.053	1.906.683
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,3%	1,4%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16* (b)/(c)	1,4%	1,6%

Au 30 juin 2022, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de 1,4 % (31 décembre 2021 : 1,6 %).

15.6 : Capitaux propres

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.155.963	2.781.171
- Effet de la distribution du dividende 2021	0	-118.496
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2021	3.155.963	2.662.675
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-53.670	27.317
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.102.293	2.689.992



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7 : Indicateurs de performance clé selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

Note annexe 15.7.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2022	30/06/2021
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	239.051	112.844
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	-116.351	-53.981
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-784	-198
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	1.047	559
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	47	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-65.180	-6.010
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	29.553	16.347
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.468	-2.524
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-30	400
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	85.885	67.437
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	2,36	2,02
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	2,36	2,02



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 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)	3.155.963	3.155.963	3.155.963
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	80,29	80,29	80,29
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	2.892	2.892	2.892
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.153.071	3.153.071	3.153.071
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	3.153.071	3.153.071	3.153.071
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	147.563	147.563	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-53.670	-53.670	
(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		-1.890	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			183.616
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	259.012	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.551.136	3.083.347	3.174.961
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.307.146	39.307.146	39.307.146
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	90,34	78,44	80,77
(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	3.946.732	76%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – 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 juin 2022. Ce montant correspond au dividende brut 2021 qui a été distribué en mai 2022.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.3 : EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	30/06/2022											
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	Total	
<i>x 1.000 €</i>												
Immeubles de placement – pleine propriété	1.248.064	1.187.700	640.865	902.634	957.297	84.756	170.970	2.510	-	-	-	5.194.796
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	21.556	0	-	-	-	-	-	-	21.556
Moins : Projets de développement	-1.781	-70.326	-12.455	-24.431	-89.437	-4.549	-30.261	-2.510	-	-	-	-235.750
Immeubles de placement en exploitation	1.246.283	1.117.374	628.410	899.759	867.860	80.207	140.709	-	-	-	-	4.980.602
Abattement des frais de transaction estimés	31.292	80.029	51.027	59.657	21.697	1.221	14.089	-	-	-	-	259.012
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.277.575	1.197.403	679.437	959.416	889.557	81.428	154.798	-	-	-	-	5.239.614
Revenus locatifs bruts annualisés	64.614	55.660	33.255	53.995	44.741	3.894	5.125	-	-	-	-	261.284
Charges immobilières°	-243	-633	-879	-889	-1.859	-172	-65	-	-	-	-	-4.741
Revenus locatifs nets annualisés	64.372	55.027	32.376	53.106	42.882	3.722	5.060	-	-	-	-	256.544
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.919	881	681	2.445	976	0	2.417	-	-	-	-	9.319
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	66.291	55.908	33.057	55.551	43.858	3.722	7.476	-	-	-	-	265.863
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,6%	4,8%	5,5%	4,8%	4,6%	3,3%	-	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	4,7%	4,9%	5,8%	4,9%	4,6%	4,8%	-	-	-	-	5,1%

° 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) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2021											
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	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	-	-	-	-	-	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	--	--	-	-	-	-151.954
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-	-	-	-	-	4.686.521
Abattement des frais de transaction estimés	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	4.924.724
Revenus locatifs bruts annualisés	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-	-	-	-	-	249.136
Charges immobilières°	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	--	-	-	-	-	-8.547
Revenus locatifs nets annualisés	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	9.364
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-	-	-	-	-	249.953
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-	-	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-	-	-	-	-	5,1%

° 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.4 : EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/06/2022						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net 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	32.514	32.245	510.389	66.534	-	64.239	0,0%
Belgique	27.779	27.145	597.284	56.541	-	56.202	0,0%
Allemagne	15.741	14.848	352.915	33.936	692	34.213	2,0%
Pays-Bas	27.075	26.186	296.452	56.440	-	53.315	0,0%
Royaume-Uni	22.000	20.210	224.937	45.718	561	45.670	1,2%
Finlande	1.943	1.772	15.991	3.894	-	4.064	0,0%
Suède	2.687	2.621	64.124	7.541	-	6.923	0,0%
Irlande	-	-	-	-	-	-	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	129.739	125.027	2.062.092	270.604	1.253	264.626	0,5%
Total des immeubles de placement en exploitation							
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	314	314					
Immeubles détenus en vue de la vente	506	506					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	130.558	125.846					

Immeubles de placement – Données de location	31/06/2021						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net 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	30.853	30.584	502.627	62.997	-	62.148	0,0%
Belgique	18.725	18.022	550.532	48.137	-	47.435	0,0%
Allemagne	14.018	13.022	356.589	31.521	661	31.728	2,1%
Royaume-Uni	22.903	21.428	289.442	48.738	-	46.695	0,0%
Finlande	19.208	17.991	204.471	40.334	325	40.339	0,8%
Suède	435	377	4.731	1.132	-	1.132	0,0%
Irlande	518	518	24.777	2.800	-	2.935	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	106.660	101.942	1.933.169	235.659	985	232.412	0,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	590	527					
Immeubles détenus en vue de la vente	260	259					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	107.509	102.729					

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 30 juin 2022 ou 30 juin 2021



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.5 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-21.639	-18.874
<i>Charges relatives à la location</i>	-476	-762
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	57	64
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-113	-495
<i>Frais techniques</i>	-1.549	-762
<i>Frais commerciaux</i>	-28	-43
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-7	-1
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-2.060	-2.697
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.012	-846
<i>Frais généraux de la société</i>	-17.155	-14.362
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	704	1.030
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-21.639	-18.874
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	7	1
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-21.632	-18.873
Revenu locatif brut (C)	125.908	108.271
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17,2%	17,4%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	181	441

Aedifica active certains frais de project management.

Note annexe 15.7.6 : Investissements

Investissements	30/06/2022	31/12/2021
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	186.209	625.372
(2) Développement	126.681	273.370
(3) Immeubles en exploitation	-1.178	11.109
<i>Surface locative incrementale</i>	-1.517	7.703
<i>Surface locative non incrementale</i>	339	3.406
<i>Incentives accordées aux opérateurs</i>	0	0
<i>Autre</i>	0	0
(4) Intérêts intercalaires	1.529	3.321
Investissements	313.241	913.172



7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2022

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica SA arrêté au 30 juin 2022 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé, le tableau de variation des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 4 août 2022

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

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



VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

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

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



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	3
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} janvier 2022	3
2. Événements importants	5
3. Gestion des ressources financières	10
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2022	12
5. Guidance et dividende	20
6. Responsabilité sociétale des entreprises	20
7. Corporate governance	21
8. Principaux risques et incertitudes	21
II. EPRA	22
III. Aedifica en Bourse	23
1. Cours et volume.....	23
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	25
3. Actionnariat.....	26
4. Calendrier financier	26
IV. Rapport immobilier	27
1. Le marché immobilier de santé	27
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2022	32
3. Synthèse des immeubles de placement.....	36
4. Rapport des experts évaluateurs.....	49
V. Etats financiers consolidés résumés	52
1. Compte de résultats consolidé	52
2. Etat du résultat global consolidé.....	53
3. Bilan consolidé.....	53
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	85
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles.....	86
VII. Déclaration des personnes responsables	86



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 5 août 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise³².

Commissaire

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Joeri Klaykens, Associé

Experts évaluateurs

Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, 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

Exercice social

1^{er} janvier – 31 décembre

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – ir@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@aedifica.eu



³² Les versions néerlandaise et française de ce document sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica. En cas d'incohérence avec la version anglaise ou d'inexactitude, le texte anglais fait foi.