

Le 12 mai 2021 – 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

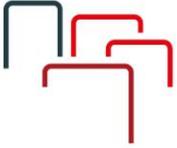
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration **1^{er} trimestre 2021**

- **EPRA Earnings*** de 32,2 millions € au 31 mars 2021 (contre 25,0 millions € au 31 mars 2020) ou 0,97 €/action
- **Revenus locatifs** atteignent 53,4 millions € au 31 mars 2021 (+18 % par rapport au 31 mars 2020)
- **Patrimoine immobilier*** de plus de 4 milliards € au 31 mars 2021, en hausse de 220 millions € (+6 %) par rapport à la fin de l'exercice précédent (31 décembre 2020)
- **511 sites d'immobilier de santé** avec près de 38.000 utilisateurs, répartis sur 7 pays :
 - 1.160 millions € en Belgique (82 sites)
 - 745 millions € en Finlande (177 sites)
 - 739 millions € au Royaume-Uni (101 sites)
 - 667 millions € en Allemagne (75 sites)
 - 534 millions € aux Pays-Bas (70 sites)
 - 26 millions € en Irlande (1 site)
 - 19 millions € en Suède (5 sites)
- **Ajout d'un septième pays** au portefeuille : premiers investissements en Irlande
- **Pipeline** de 756 millions € de projets de construction et de rénovation et de 280 millions € d'acquisitions sous conditions suspensives. Au 1^{er} trimestre, 9 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 56 millions €
- **Durée résiduelle moyenne pondérée** des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %
- **Taux d'endettement** de 44,5% au 31 mars 2021
- **Emission obligataire (« USPP »)** de 180 millions £ auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada
- **Conclusion d'un nouveau financement bancaire à long terme** de 180 millions €

* 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 cette déclaration intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'Annexe 4 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2021

Durant le premier trimestre 2021, Aedifica a de nouveau réalisé de solides résultats et le Groupe a davantage renforcé sa position de référence sur le marché de l'immobilier de santé européen. L'expansion internationale du groupe s'est poursuivie sans relâche grâce aux nombreuses acquisitions et réalisations qui ont eu lieu ces derniers mois.

EXPANSION EUROPEENNE

Les ambitions internationales d'Aedifica ont été réaffirmées au cours du trimestre avec une première série d'investissements annoncés d'environ 51 millions € dans 5 maisons de repos en Irlande, ajoutant ainsi un septième pays au portefeuille du groupe. En outre, Aedifica a annoncé fin mars l'acquisition substantielle de 19 maisons de repos en Allemagne, ce qui portera le portefeuille allemand au-delà de la barre du milliard € dans les prochains mois. De plus, le Groupe a annoncé ou réalisé des investissements dans 17 autres établissements de soins, ce qui porte le total des investissements annoncés ou réalisés à un montant d'environ 425 millions € dans 41 établissements de soins en Europe au cours du premier trimestre. En outre, 9 projets du pipeline d'investissement ont été achevés pour un montant d'environ 56 millions €.

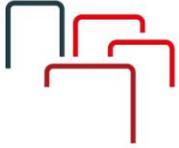
Tous les investissements réalisés ces derniers mois ont porté le portefeuille immobilier d'Aedifica à 511 sites pouvant accueillir environ 28.200 résidents et environ 10.000 enfants. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté d'environ 220 millions € (+6%) pour atteindre 4.035 millions € (contre 3.815 millions € au début de l'exercice). Par ailleurs, au 31 mars 2021, le Groupe dispose d'un programme d'investissement total dans des projets de développement pré-loués et des acquisitions en cours d'environ 1.036 millions € (voir Annexe 3). Compte tenu de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre la barre des 4,9 milliards €.

RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica se concentre non seulement sur l'investissement et la croissance, mais elle continue également à gérer au mieux son patrimoine immobilier existant, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs de 53,4 millions € à la fin du premier trimestre (45,2 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 18%). L'EPRA Earnings* s'élève à 32,2 millions €, à savoir 0,97 € par action, et est légèrement supérieur au budget prévisionnel. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 44,7 millions €.

CROISSANCE FUTURE

Au cours du trimestre écoulé, Aedifica a une fois de plus démontré sa capacité à réaliser ses ambitions de croissance, même dans un environnement macroéconomique volatile, et le Groupe entend poursuivre sur cette voie au cours des prochains mois de 2021. Aedifica a déjà franchi une étape importante en termes de croissance internationale en 2021 grâce à ses premiers investissements en Irlande et à l'acquisition de l'important portefeuille allemand de 19 maisons de repos. Plusieurs nouvelles opportunités d'investissement sont également en cours d'analyse. Même sans tenir compte des nouveaux investissements, la croissance future du Groupe est assurée par son vaste programme d'investissement. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'engagements existants pour le développement, l'acquisition, la rénovation, l'expansion et le redéveloppement de nombreux sites permet à Aedifica de constituer un portefeuille d'immeubles de qualité offrant des rendements nets attractifs et de renforcer davantage sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de soins cotés. L'émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ conclu avec des investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada et le nouveau financement bancaire à long terme de 180 millions € donneront au Groupe les moyens financiers pour réaliser ses ambitions.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Événements importants

2.1. Investissements, réceptions après travaux et cessions durant le 1^{er} trimestre

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

Au total, Aedifica a réalisé des investissements ou annoncé de nouveaux projets dans 41 sites de soins en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Irlande. Le montant total des investissements annoncés et réalisés au 31 mars 2021 s'élève à environ 425 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				-	245				
Portefeuille Azurit (19 sites)	Acquisition sous conditions suspensives	Allemagne	31/03/2021	-	245	5%	-	25 ans - NN	Azurit
Pays-Bas				11	8				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisition & développement	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Groupe Korian
Martha Flora Oegstgeest	Acquisition & développement	Oegstgeest	25/02/2021	2	5	5,5%	Q2 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	Acquisition	Oss & Dordrecht	30/03/2021	8	-	6%	-	WAULT 12 ans - NN	Zorghaven Groep
Royaume-Uni ⁴				50	34				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home Shipley Canal Works	Acquisition	Harlow Saffron Walden Colchester Shipley	14/01/2021	45	34	5,5%	-	30 ans - NNN	Excelcare
Corby Priors Hall Park	Acquisition & développement	Corby	19/03/2021	2	8	6%	Q3 2022	30 ans - NNN	Burlington
Wellingborough Glenvale Park	Acquisition & développement	Corby	19/03/2021	3	11	5,5%	Q4 2021	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
	Acquisition & développement	Wellingborough	19/03/2021	-	15	5,5%	Q1 2022	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Finlande				8	18				
2 projets	Développement	Finlande	01/2021	-	9	6%	Dans les 2 prochaines années	Contrats NN	Plusieurs exploitants
Espoo Rajamännynahde	Acquisition	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 ans - NN	Pihlanjantertut Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisition	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 ans - NN	Peurunka Oy
3 projets	Développement	Finlande	03/2021	-	9	6,5%	Dans les 2 prochaines années	Contrats NN	Plusieurs exploitants
Irlande				25	26				
Bridhaven	Acquisition	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Waterford care home New Ross care home Bunclody care home Killerig care home	Acquisitions sous conditions suspensives	Waterford New Ross Bunclody Killerig	11/03/2021	-	26	5,5%	Au cours des prochaines semaines	25 ans - NNN	Virtue
Total				94	331				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir Annexe 3).

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.



Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei à Gersdorf (DE)
Acquisition annoncée le 31 mars 2021



Martha Flora Oegstgeest à Oegstgeest (NL)
Projet de développement annoncé le 25 février 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Réceptions après travaux en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande

Au cours du premier trimestre, un total de 9 projets de développement ont été achevés suite à la fin des travaux de construction. Le budget total des projets achevés s'élève à environ 56 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				3			
Kasteelhof	Extension	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 ans - NNN	Senior Living Group ²
Allemagne				25			
Seniorenquartier Espelkamp ³	Développement	Espelkamp	01/02/2021	10	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Kaemenas Hof	Développement	Brême	29/03/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas				5			
Villa Nuova	Développement	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	30 ans - NNN	Senior Living ²
Royaume-Uni ⁴				17			
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Bessingby Hall	Extension	Bessingby	31/01/2021	1	6%	WAULT 22 ans - NNN	Burlington
Finlande				6			
Kempele Ihmemaantie	Développement	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 ans - NN	Kotoisin
Oulunsalon Vihannestie	Développement	Oulu	26/02/2021	1	7%	15 ans - NN	Siriuspäiväkodit
Porin Kerhotie	Développement	Pori	19/03/2021	3	7%	15 ans - NN	Daqmaaria
Total				56			

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 Groupe Korian.

³ Achèvement partiel.

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



*Kempele Ihmemaantie à Kempele (FI)
Projet de développement achevé le 22 janvier 2021*



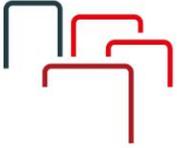
*Hamberley Hailsham à Hailsham (DE)
Forward purchase réalisé le 28 janvier 2021*

- Cession au Royaume-Uni

Un site au Royaume-Uni a été vendu au cours du premier trimestre afin d'optimiser le portefeuille d'immobilier de santé.

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Royaume-Uni	10/02/2021	1,3
Total				1,3

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Réceptions après travaux après le 31 mars 2021

- Réception après travaux en Allemagne

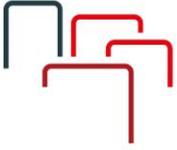
Après le 31 mars 2021, un nouveau projet de développement du pipeline a été réceptionné en Allemagne à la suite de l'achèvement des travaux.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				13			
Seniorenquartier Heiligenhafen	Développement	Heiligenhafen	30/04/2021	13	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Total				13			

¹ Pour les projets de développement achevés, les montants 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.



*Seniorenquartier Heiligenhafen à Heiligenhafen (DE)
Projet de développement achevé le 30 avril 2021*



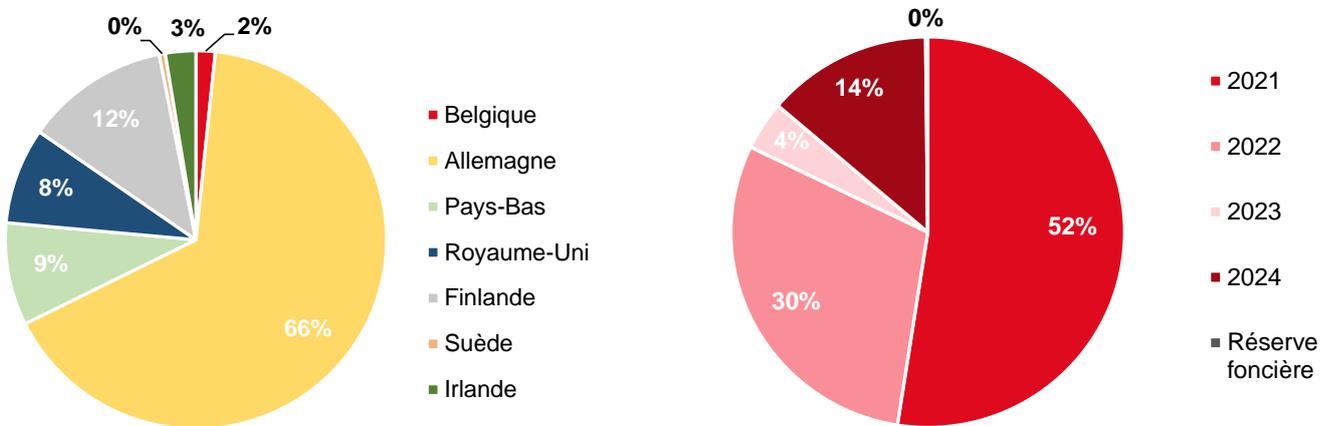
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

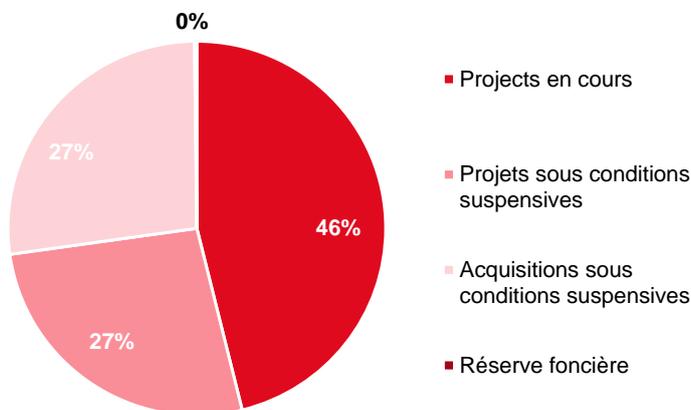
2.3. Programme d'investissement au 31 mars 2021

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 1.036 millions € au 31 mars 2021, qui se compose de projets de développement pré-loués à achever au cours des trois prochaines années pour un montant de 756 millions € et d'acquisitions de bâtiments existants prévues pour un montant de 280 millions € (voir Annexe 3). Cette dernière catégorie comprend principalement les 19 maisons de repos allemandes issues de la transaction récemment annoncée avec Azurit, qui seront acquises sur une période de 2 à 5 mois.

Le budget d'investissement d'environ 1.036 millions € se répartit comme suit :



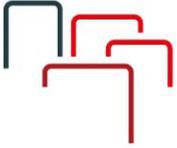
Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



Nieuw Heerenhage à Heerenveen (NL)
Projet de développement en cours de construction



Crèche à Oulu (FI)
Projet de développement en cours de construction



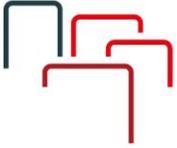
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.4. Autres événements

- Aedifica remporte le prix M&A Award pour l'acquisition de Hoivatilat

Aedifica a reçu le prix du « **Best Large Cap Corporate Deal 2020** » lors de la cérémonie des M&A Awards le 18 mars 2021 pour son acquisition de Hoivatilat, l'investisseur finlandais en immobilier de santé qui développe des concepts résidentiels et de santé innovants en Finlande et en Suède. Selon le jury, ce prix est une récompense pour l'expansion durable et intelligente que le groupe a réalisée avec cette opération, dont l'importance stratégique ne doit pas être sous-estimée. En effet, le jury a considéré cette opération non seulement comme une étape importante dans l'expansion du Groupe en Europe du Nord, mais il a également pointé que Hoivatilat constitue une base solide pour la poursuite de l'expansion du Groupe dans les années à venir, ce qui a déjà été prouvé par les transactions conclues au cours de l'année écoulée après l'acquisition. En effet, depuis l'acquisition début 2020, plus de 180 millions € de nouveaux investissements ont été réalisés et des projets annoncés en Finlande et en Suède, et 24 projets du pipeline ont été livrés pour un montant de plus de 90 millions €.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Impact Covid-19

L'impact de la pandémie de Covid-19 sur la société en général se faisait encore sentir dans les premiers mois de 2021. Toutefois, il y a des raisons d'être optimiste et d'avoir de l'espoir grâce à la résilience sans précédent dont a fait preuve le secteur de soins depuis le début de la pandémie et maintenant, en particulier, grâce aux programmes de vaccination qui ont été déployés dans toute l'Europe au cours des derniers mois. La pandémie **n'avait pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe** au 31 mars 2021.

Depuis le début de l'année 2021, **les programmes de vaccination** ont été déployés dans tous les pays où Aedifica est actif, en donnant la priorité aux résidents et au personnel des maisons de repos. Maintenant que la vaccination de ces groupes prioritaires est terminée dans la plupart des pays européens, on s'attend à ce que la perception du risque des maisons de retraite dans l'opinion publique évolue rapidement de manière positive et que le taux d'occupation des opérateurs de soins (qui a diminué d'environ 5 à 10% dans certains pays en raison de la surmortalité) augmente à nouveau dans un avenir proche.

Malgré la pandémie, **il n'y a pas d'impact matériel négatif sur le paiement des loyers**. Ceci s'explique en partie par le fait que le taux d'occupation moyen des opérateurs de maisons de repos est resté à un niveau permettant aux locataires de respecter leurs obligations locatives dans tous les pays du portefeuille. En outre, les autorités (locales) de différents pays ont approuvé des programmes d'aide visant à couvrir les éventuels coûts supplémentaires pour les opérateurs de soins à la suite des mesures de lutte contre le Covid-19.

Le marché de l'investissement dans l'immobilier de santé est (à nouveau) très dynamique. En effet, les **fondements solides du marché** de l'immobilier de santé (vieillesse de la population, consolidation des opérateurs de soins du marché et financement public des soins) restent intacts et sont même renforcés par la crise actuelle. En outre, les projets de développement d'Aedifica progressent comme prévu, les travaux de construction se poursuivant normalement.

Aedifica estime dès lors qu'elle est bien placée, tant en termes de solidité du bilan, de trésorerie et de base de locataires que de diversification du portefeuille, pour faire face aux risques à court terme de la pandémie de Covid-19 (notamment l'impact négatif potentiel de la pandémie sur la capacité de paiement des loyers des opérateurs de santé) ainsi qu'au climat macroéconomique globalement volatil résultant de la pandémie, mais aussi pour continuer à suivre et à soutenir la croissance du secteur des soins en Europe et les besoins en immobilier de santé qui en découlent.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Gestion des ressources financières

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2021, Aedifica a renforcé ses ressources financières. Le Groupe a conclu de nouveaux financements bancaires à long terme aux échéances situées entre 2024 et 2033 pour un montant total de 457 millions € :

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ (émise avec succès par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 et 12 ans et un coupon de respectivement 2,58% et 2,79% ;
- un crédit bancaire de 80 millions € et deux crédits bancaires de 55 millions € et 100 millions € ont été conclus respectivement par Aedifica SA et Hoivatilat Oyj. Le crédit de 55 millions € a été utilisé afin de refinancer des crédits d'investissement ;
- un placement privé de 10 millions € d'une durée de 7 ans a été conclu à un taux d'intérêt fixe de 1,329%.

De cette manière, Aedifica souligne le souhait de continuer à diversifier ses sources de financement. Les liquidités disponibles, nettes des billets de trésorerie à court terme, s'élèvent à 387 millions € au 31 mars 2021.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente au 31 mars 2021 comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	Dont des billets de trésorerie
31/12/2021	456	431	287
31/12/2022	128	58	7
31/12/2023	284	134	-
31/12/2024	446	317	-
31/12/2025	557	302	-
31/12/2026	100	48	-
>31/12/2026	525	525	87
Total au 31 mars 2021	2.495	1.815	381
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,1	4,5	

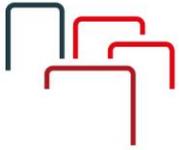
¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 mars 2021 (1,1756 £/€).

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 mars 2021 est de 4,5 ans.

Au 31 mars 2021, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 44,5%.

Le ratio de couverture exprimé en pourcentage de la dette financière à taux fixe ou variable couverte par des produits financiers dérivés est de 79,1%.



Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

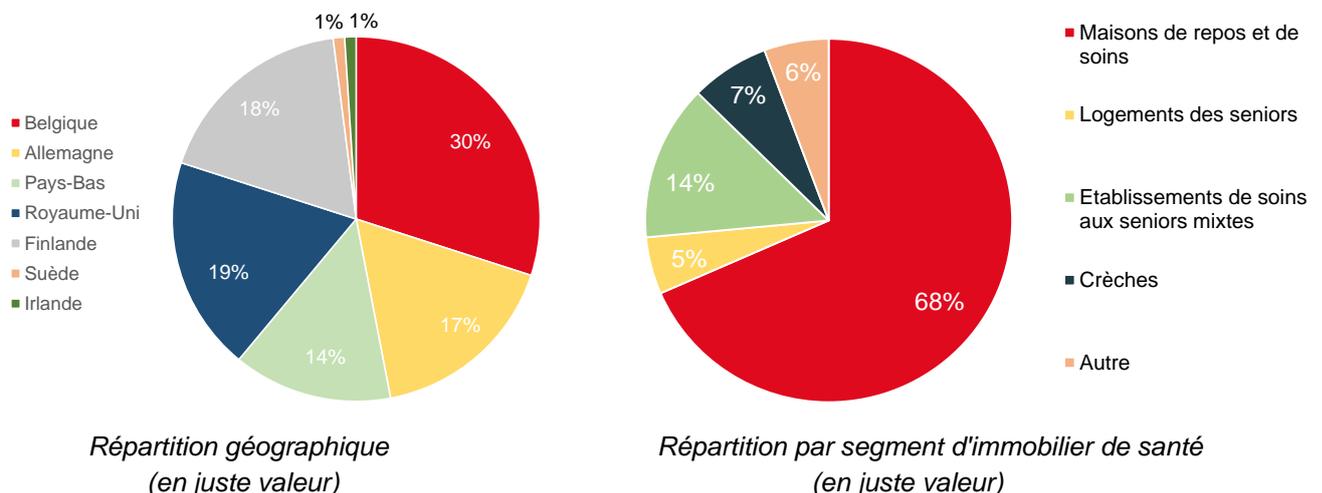
5. Synthèse des résultats consolidés au 31 mars 2021

5.1. Patrimoine au 31 mars 2021

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement**¹ a augmenté d'environ 220 millions €, passant d'une juste valeur de 3.815 millions € à 4.035 millions €. Cette valeur de 4.035 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation² (3.890 millions €) et les projets de développement (145 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 6 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours de l'exercice (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 (+19,5 millions € ou +0,5 % sur le premier trimestre). 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 : +4,3 millions € (+0,1 %) ;
- Allemagne : +7,9 millions € (+0,2 %) ;
- Pays-Bas : +1,3 million € (+0,0 %) ;
- Royaume-Uni : -0,5 million € (-0,0 %) ;
- Finlande : +6,3 millions € (+0,2 %) ;
- Suède : +0,2 million € (+0,0 %) ;
- Irlande : +0,0 million € (+0,0 %).

Au 31 mars 2021, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 511 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 28.200 résidents et environ 10.000 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 1.772.000 m².



Le **taux d'occupation global**³ du portefeuille atteint 100 % au 31 mars 2021.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 19 ans.

¹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

² Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 56 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.

³ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.2. 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 5,7 %. 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 environ 6,5% et est supérieur au rendement basé sur la juste valeur des immeubles après achèvement (comme indiqué dans le tableau ci-dessous).

31/03/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK °°	FI	SE °°	IE	Immeubles de placement en exploitation °°°	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement °°°
Juste valeur	1.159.552	666.743	534.435	739.340	689.570	19.349	25.650	3.834.639	144.764	55.633	4.035.036
Loyers contractuels annuels	61.806	36.959	30.289	48.895	38.600	1.113	1.400	219.063	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,3%	5,5%	5,7%	6,6%	5,6%	5,8%	5,5%	5,7%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK °°	FI	SE °°	IE	Immeubles de placement en exploitation °°°	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement °°°
Juste valeur	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Loyers contractuels annuels	61.562	35.909	29.932	42.859	37.417	1.135	-	208.814	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,3%	5,7%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	5,8%	-	-	-

° Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, 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 généralement 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 en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 mars 2021 (1,17557 £/€ et 10,24039 SEK/€).

°°° Y compris les actifs destinés à la vente*.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.3. Résultats consolidés⁴

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31/03/2021 (3 mois)	31/03/2020 (3 mois – période retraîtée)
Revenus locatifs	53.351	45.212
Charges relatives à la location	35	-1.127
Résultat locatif net	53.386	44.085
Charges opérationnelles*	-10.722	-8.889
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.664	35.196
Marge d'exploitation* (%)	80%	80%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-7.957	-6.823
Impôts	-2.393	-3.316
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-34	26
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-79	-95
EPRA Earnings* (part du groupe)	32.201	24.988
Dénominateur (IAS 33)	33.086.572	24.601.158
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	0,97	1,02
EPRA Earnings*	32.201	24.988
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.880	-3.193
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.526	-7.556
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-181
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-5.279	-3.637
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	1.428	-581
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-53	269
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	44.703	10.109
Dénominateur (IAS 33)	33.086.572	24.601.158
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,35	0,41

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier trimestre de l'exercice en cours (du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021) s'élève à 53,4 millions €, soit une augmentation d'environ 18 % par rapport au chiffre d'affaires de 45,2 millions € du 31 mars 2020.

⁴ À des fins de comparaison historique, les chiffres au 31 mars 2020 ont été retraités par dérivation (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020). 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les tableaux ci-dessous reprennent les revenus locatifs consolidés par pays.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2021.01-2021.03	2020.01-2020.03	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	15.428	14.310	+1,0%	+7,8%
Allemagne	9.302	8.566	+1,0%	+8,6%
Pays-Bas	7.302	5.770	+2,6%	+26,6%
Royaume-Uni	11.551	10.673	-0,6%°	+8,2%
Finlande	9.387	5.893	+0,9%	+59,3%°°
Suède	217	0	+0,0%	-
Irlande	164	0	+0,0%	-
Total	53.351	45.212	+0,6%	+18,0%

° Lors du calcul de la variation à périmètre constant* au Royaume-Uni, les immeubles précédemment exploités par le groupe Four Seasons n'ont pas été pris en compte (en incluant ces immeubles, la variation à périmètre constant* est de -2,8 %).

°° Hoivatilat est entrée dans le périmètre de consolidation du Groupe Aedifica le 10 janvier 2020.

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

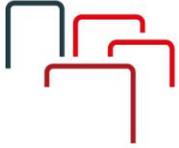
La variation à périmètre constant* au Royaume-Uni est influencée par le projet de redéveloppement deux immeubles du portefeuille britannique (ce qui a un impact sur leur contribution aux revenus locatifs pendant la préparation et l'exécution du redéveloppement), tandis qu'un troisième immeuble sera vendu pour optimiser le portefeuille (pour cet immeuble, un accord spécifique a été conclu avec le locataire pour couvrir la période du processus de vente). En excluant ces trois bâtiments, la variation à portefeuille inchangé* pour le Royaume-Uni est de +1,1 %.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,04 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 53,4 millions € (+21 % par rapport au 31 mars 2020).

Le **résultat immobilier** atteint 52,6 millions € (31 mars 2020 : 44,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 49,9 millions € (31 mars 2020 : 42,4 millions €). Ce résultat, représentant **une marge opérationnelle*** de 93,5 % (31 mars 2020 : 96,2 %).

Après déduction des frais généraux de 8,0 millions € (31 mars 2020 : 7,1 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 21% à 42,7 millions € (31 mars 2020 : 35,2 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 80 % (31 mars 2020 : 80 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** s'élèvent à 6,8 millions € (31 mars 2020 : 6,3 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées** est de 1,7 %. En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 8,0 millions € (31 mars 2020 : 6,8 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

L'EPRA Earnings* (voir Annexe 4.4.1) atteint 32,2 millions € (31 mars 2020 : 25,0 millions €), soit 0,97 € par action (31 mars 2020 : 1,02 € 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 2020. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur aux prévisions budgétaires.

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

- Au premier trimestre, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁵ prise en résultat s'élève à +0,5 %, soit +19,5 millions € (31 mars 2020 : -0,3% ou -7,5 millions €). Une variation de juste valeur de -8,0 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (31 mars 2020 : -0,1 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente donc une hausse de 11,5 millions € (31 mars 2020 : -7,6 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe ou en plafonnant le taux. De plus, 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 31 mars 2021 représente un produit de 4,9 millions € (31 mars 2020 : une charge de 3,2 millions €).

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 44,7 millions € (31 mars 2020 : 10,1 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 1,35 € (31 mars 2020 : 0,41 €).

⁵ Cette variation correspond à la somme des variations positives et négatives de la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2020 ou au moment de l'entrée de nouveaux immeubles dans le portefeuille, et de la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 mars 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.4. Actif net par action au 31 mars 2021

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 couverture⁶ et après le paiement du dividende intérimaire 2019/2020 en octobre 2020, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 69,27 € au 31 mars 2021 (67,17 € par action au 31 décembre 2020).

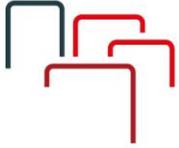
Actif net par action (en €)	31/03/2021	31/12/2020
Actif net après déduction du dividende intérimaire 2019/2020, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	69,27	67,17
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-1,32</u>	<u>-1,58</u>
Actif net après répartition du dividende intérimaire 2019/2020	67,95	65,59
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.086.572	33.086.572

Nombre d'actions	31/03/2021 (3 mois)	31/12/2020 (3 mois - période retraitée)
Nombre d'actions en circulation [°]	33.086.572	24.601.158
Nombre total d'actions	33.086.572	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse	33.086.572	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	33.086.572	24.601.158
Nombre de droits au dividende ^{°°}	33.086.572	24.601.158

[°] Après déduction des actions propres.

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

⁶ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,32 € par action au 31 mars 2021 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, qui est négative à hauteur de 43,8 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Guidance et dividende

Prévisions 2021	
Revenus locatifs estimés	220 millions €
EPRA Earnings*	137 millions €
EPRA Earnings* par action	4,16 €
Dividende brut	3,30 €

Le tableau ci-dessus reflète les perspectives telles que publiées dans le communiqué de presse annuel du 24 février 2021. Les revenus locatifs pour l'exercice 2021 sont estimés à 220 millions €, ce qui conduit à un EPRA Earnings* de 137 millions €. Compte tenu du nombre accru d'actions résultant des augmentations de capital 2019/2020, le Conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,16 € par action et un dividende brut de 3,30 € par action, payable en mai 2022. Au 31 mars 2021, l'EPRA Earnings* est légèrement supérieur au budget trimestriel.

Ces perspectives se fondent sur une hypothèse de 225 millions € d'investissements supplémentaires générateurs de cash-flow en plus du pipeline de développement. À la fin du mois de mars, ces investissements supplémentaires avaient déjà été identifiés et annoncés.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7. Corporate governance

7.1. Changement au sein du management

Monsieur **Raoul Thomassen** est le nouveau Chief Operating Officer⁷ d'Aedifica depuis le 1^{er} mars 2021, suite à sa nomination par le Conseil d'administration en janvier 2021. Il a également été nommé « dirigeant effectif » de la SIR et fait partie du comité exécutif. Monsieur Thomassen a plus de 15 ans d'expérience en property et asset management dans un contexte européen. Son expertise et expérience constituent une valeur ajoutée importante pour le développement et la croissance internationale d'Aedifica. Le Conseil d'administration lui souhaite beaucoup de succès dans sa mission.

Depuis le 1^{er} mars 2021, le comité exécutif d'Aedifica est donc composé comme suit :

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

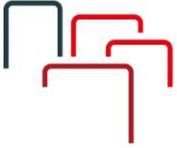
8. Calendrier financier⁸

Calendrier financier	
Paiement du dividende final relatif à l'exercice 2019/2020 ⁹	A partir du 18/05/2021
Rapport de durabilité	31/05/2021
Résultats semestriels 30.06.2021	11/08/2021
Déclaration intermédiaire au 30.09.2021	10/11/2021
Communiqué annuel 31.12.2021	Février 2022
Rapport financier annuel 2021	Mars 2022
Déclaration intermédiaire au 31.03.2022	Mai 2022
Assemblée générale ordinaire 2022	10/05/2022
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2021	A partir du 17/05/2022

⁷ Voir communiqué de presse du 6 janvier 2021.

⁸ Ces dates sont sous réserve de modification.

⁹ Le dividende final sera distribué sur les coupons n° 26 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 26 octobre 2020 inclus ; détaché le 15 octobre 2020) et n° 27 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 27 octobre 2020 au 31 décembre 2020 inclus ; le coupon n° 27 sera détaché le 14 mai 2021).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 510 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 4 milliards €.

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

Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,4 milliards € au 11 mai 2021.

Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Découvrez le rapport de développement durable d'Aedifica

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé¹⁰

(x 1.000 €)	31/03/2021 (3 mois)	31/03/2020 (3 mois)
I. Revenus locatifs	53.351	45.212
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	35	-1.127
Résultat locatif net	53.386	44.085
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.044	2.224
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.044	-2.224
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-762	-35
Résultat immobilier	52.624	44.050
IX. Frais techniques	-334	106
X. Frais commerciaux	-23	-100
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1	0
XII. Frais de gestion immobilière	-1.063	-929
XIII. Autres charges immobilières	-1.278	-710
Charges immobilières	-2.699	-1.633
Résultat d'exploitation des immeubles	49.925	42.417
XIV. Frais généraux de la société	-8.029	-7.103
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	768	-118
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.664	35.196
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-181
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11.526	-7.556
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	54.190	27.459
XX. Revenus financiers	5	95
XXI. Charges d'intérêts nettes	-6.777	-6.288
XXII. Autres charges financières	-1.185	-630
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.880	-3.193
Résultat financier	-3.077	-10.016
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.394	-555
Résultat avant impôt	52.507	16.888
XXV. Impôts des sociétés	-7.595	-6.910
XXVI. Exit tax	-77	-43
Impôt	-7.672	-6.953
Résultat net	44.835	9.935
Attribuable à :	0	
Intérêts minoritaires	132	-174
Part du groupe	44.703	10.109
Résultat de base par action (€)	1,35	0,41
Résultat dilué par action (€)	1,35	0,41

¹⁰ À des fins de comparaison historique, les chiffres au 31 mars 2020 ont été retraités par dérivation (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020). 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.

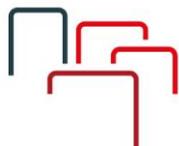


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Bilan consolidé

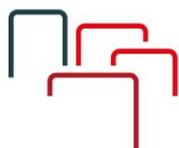
ACTIF	31/03/2021	31/03/2020
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles	1.839	1.790
C. Immeubles de placement	4.012.886	3.808.539
D. Autres immobilisations corporelles	2.763	2.813
E. Actifs financiers non courants	3.356	1.162
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	5.512	2.902
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	38.391	36.998
Total actifs non courants	4.226.473	4.015.930
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	22.150	6.128
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	18.703	12.698
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4.000	5.177
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	34.932	23.546
G. Comptes de régularisation	4.465	3.696
Total actifs courants	84.250	51.245
TOTAL DE L'ACTIF	4.310.723	4.067.175



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/03/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	836.385	836.401
B. Primes d'émission	1.054.109	1.054.109
C. Réserves	312.877	106.733
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	288.648	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-85.908	-85.908
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	-19.945	-23.233
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	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	14.873	-14.757
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	-9.463
m. Autres réserves	-1.805	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	147.983	-25.241
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	4.395
D. Résultat net de l'exercice	44.703	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.248.074	2.170.311
II. Intérêts minoritaires	2.721	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.250.795	2.172.936
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.368.622	1.062.297
a. Etablissements de crédit	1.071.116	985.412
c. Autres	297.506	76.885
C. Autres passifs financiers non courants	104.428	108.060
a. Instruments de couvertures autorisés	43.941	51.220
b. Autres	60.487	56.840
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	82.526	74.609
Total des passifs non courants	1.555.576	1.244.966
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	443.422	604.402
a. Etablissements de crédit	149.922	313.902
c. Autres	293.500	290.500
C. Autres passifs financiers courants	2.543	2.077
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	41.625	32.067
a. Exit tax	2.372	2.295
b. Autres	39.253	29.772
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	16.762	10.727
Total des passifs courants	504.352	649.273
TOTAL DU PASSIF	2.059.928	1.894.239
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4.310.723	4.067.175



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Aperçu du programme d'investissement au 31 mars 2021

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 31/03/2021	Inv. futur
Projets en cours		478	133	343
Réception 2021		239	116	121
BE		9	6	3
De Duinpieper	Dorian group	3	3	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	3	2
Plantijn IV	Armonea	2	1	1
DE		95	50	45
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	5	3
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	6	9
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	11	2
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	15	13
Seniorenquartier Cuxhaven ³	EMVIA	16	4	12
Seniorenquartier Espelkamp ^{3 4}	EMVIA	5	7	2
NL		33	14	19
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	11	9
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	2	2
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	1	4
Martha Flora Hulsberg ²	Martha Flora	5	1	4
UK		13	2	11
Burlington - projets	Burlington	2	1	1
Corby Priors Hall Park	Halcyon Care Homes	11	1	10
Fi		83	41	40
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	13	5	8
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	25	11	12
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	45	25	20
SE		5	2	3
Suède – pipeline « autre »	Locataires multiples	5	2	3
Réception 2022		198	16	182
BE		5	1	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	1	5
DE		89	6	82
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Rosengarten	Vitanas	8	1	7
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	3	7
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	0	16
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA	11	0	11
NL		45	4	41
Natatorium	Stepping Stones	3	0	3
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
Martha Flora Dordrecht ²	Martha Flora	5	2	3
LLT Almere Buiten ²	Saamborgh	7	1	5
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	0	5
Koestraat Zwolle ²	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	0	4
Stepping Stones Blaricum ⁵	Stepping Stones	4	1	3
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	0	5



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2021	Inv. futur
UK		16	0	16
Burlington - projets	Burlington	1	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband Care Group	7	0	7
Shipleigh Canal Works	Burlington	8	0	8
Fi		44	5	39
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	2	5
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	23	2	21
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	14	1	14
Réception 2023		30	1	29
DE		20	0	20
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	0	20
NL		9	1	8
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
Réception 2024		11	0	11
DE		11	0	11
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Projets sous conditions suspensives		276	0	276
Réception 2021		25	0	25
DE		10	0	12
SARA Seniorenresidenz Haus III	SARA	10	0	10
UK		15	0	15
Priesty Fields	Handsale	15	0	15
Réception 2022		110	0	110
DE		76	0	76
Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁶	Specht Gruppe	76	0	76
NL		3	0	3
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		30	0	30
MMCG Chard	Maria Mallaband Care Group	15	0	15
Wellingborough Glenvale Park	Halcyon Care Homes	15	0	15
Réception 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Réception 2024		12	0	12
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁶	Specht Gruppe	130	0	130
Acquisitions sous conditions suspensives		280	0	280
Réception 2021		280	0	280
DE		254	0	254
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Portefeuille Azurit	Azurit	246	0	246
IE		27	0	27
Portefeuille Virtue	Virtue	27	0	27
Réserve foncière		2	2	0
BE		2	2	0
Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAL PIPELINE		1.036	135	899
Variation de juste valeur		-	3	-
Arrondi		-	1	-
Montant au bilan			139	

¹ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 mars 2021 (1,17557 £/€ et 10,24039 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 Une partie du Seniorenquartier Espelkamp est déjà achevée.

⁵ Ces projets sont développés dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financent chacun 50% du budget total. Dans ce tableau, seule la partie du budget à financer par Aedifica est prise en compte.

⁶ Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

Sur le budget d'investissement total, 13 millions € ont déjà été réalisés après le 31 mars 2021 par l'achèvement du Seniorenquartier Heiligenhafen en Allemagne (voir section 2.2 ci-dessus).



Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

4.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/03/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en exploitation	3.812.489	3.615.394
+ Droits d'utilisation sur terrains	55.633	51.825
+ Projets de développement	144.764	141.320
Immeubles de placement	4.012.886	3.808.539
+ Actifs détenus en vue de la vente	22.150	6.128
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	4.035.036	3.814.667
- Projets de développement	-144.764	-141.320
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	3.890.272	3.673.347

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2021 - 31/03/2021	01/01/2020 - 31/03/2020
Revenus locatifs	53.351	45.212
- Effet des variations de périmètre	-11.336	-3.428
= Revenus locatifs à périmètre constant*	42.015	41.784

4.3. Capitaux propres

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture ; cependant cette mesure de performance n'est pas définie par les IFRS. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture.

(x 1.000 €)	31/03/2021	31/12/2020
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.248.074	2.170.311
- Effet de la distribution du dividende 2019/2020	0	0
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2019/2020	2.248.074	2.170.311
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	43.798	52.212
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.291.872	2.222.523



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4. 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 :

4.4.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2021 (3 mois)	31/03/2020 (3 mois – période retraitée)
(x 1.000 €)		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	44.703	10.109
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	-11.526	1.680
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	181
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et effets de débouclages	-4.880	3.193
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	5.876
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	5.279	3.637
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.428	581
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	53	-269
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	32.201	24.988
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	33.086.572	24.601.158
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	0,97	1,02
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	0,97	1,02



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 mars 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Asset Value*
(x 1.000 €)					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.248.074	2.248.074	2.248.074	2.248.074	2.248.074
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	67,95	67,95	67,95	67,95	67,95
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.247.058	2.247.058	2.247.058	2.247.058	2.247.058
À inclure:					
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.247.058	2.247.058	2.247.058	2.247.058	2.247.058
À exclure:					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	78.141	78.141	0	78.141	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	43.798	43.798	0	43.798	0
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161	45.161	0
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-206.887	-206.887	0	0
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-1.839	0	0	0
À inclure:					
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	-9.177	0	-9.177
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0	0	0
(xi) Droits de mutation	189.673	0	0	0	0
À inclure/exclure:					
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.603.831	2.205.432	2.076.154	2.414.157	2.237.880
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	78,63	66,60	62,69	72,90	67,58
(x 1.000 €)					
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus		
Part du portefeuille soumis aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.789.029	70%	100%		



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Situation au 31 décembre 2020	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Asset Value*
(x 1.000 €)					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	65,59	65,59	65,59	65,59	65,59
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	845	845	845	845	845
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
À inclure:					
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location- financement	0	0	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
À exclure:					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	72.687	72.687	0	72.687	0
(vi) Juste valeur des instruments financiers	52.212	52.212	0	52.212	0
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161	45.161	0
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-206.887	-206.887	0	0
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-1.790	0	0	0
À inclure:					
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	-16.473	0	-16.473
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0	0	0
(xi) Droits de mutation	158.479	0	0	0	0
À inclure/exclure:					
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.498.005	2.130.850	1.991.267	2.339.526	2.152.993
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	75,43	64,34	60,13	70,65	65,01
x 1.000 €					
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus		
Part du portefeuille soumis aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.594.842	69%	100%		



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/03/2021 (3 mois)									
	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
<i>x 1.000 €</i>										
Immeubles de placement - pleine propriété	1.168.225	701.036	550.845	736.899	751.889	22.709	25.650	-	-	3.957.253
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	165	17.692	0	4.293	0	0	0	-	-	22.150
Moins : Projets de développement	-8.838	-51.985	-16.410	-1.852	-62.319	-3.360	0	-	-	-144.764
Immeubles de placement en exploitation	1.159.552	666.743	534.435	739.340	689.570	19.349	25.650	-	-	3.834.639
Abattement des frais de transaction estimés	29.307	48.110	43.315	49.057	17.239	295	2.350	-	-	189.673
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.188.859	714.853	577.750	788.397	706.809	19.644	28.000	-	-	4.024.312
Revenus locatifs bruts annualisés	59.793	36.314	29.982	47.023	38.279	1.113	1.200	-	-	213.703
Charges immobilières ^o	-99	-255	-993	-894	-1.159	-38	0	-	-	-3.438
Revenus locatifs nets annualisés	59.694	36.058	28.989	46.129	37.120	1.075	1.200	-	-	210.264
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	2.013	646	307	1.873	322	0	200	-	-	5.360
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	61.707	36.704	29.296	48.001	37.441	1.075	1.400	-	-	215.624
EPRA NIY (en %)	5,0%	5,0%	5,0%	5,9%	5,3%	5,5%	4,3%	-	-	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	5,1%	5,1%	6,1%	5,3%	5,5%	5,0%	-	-	5,4%

^o Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices tel que présenté dans les comptes IFRS consolidés.

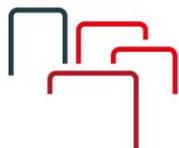


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2020									
	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
<i>x 1.000 €</i>										
Immeubles de placement - pleine propriété	1.161.872	689.357	530.831	628.572	724.177	21.905	-	-	-	3.756.714
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)	165	0	0	5.963	0	0	-	-	-	6.128
Moins : Projets de développement	-10.618	-55.137	-15.063	-1.233	-56.907	-2.362	-	-	-	-141.320
Immeubles de placement en exploitation	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	-	-	3.621.522
Abattement des frais de transaction estimés	29.035	45.594	24.933	41.938	16.682	298	-	-	-	158.479
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.180.454	679.814	540.701	675.240	683.952	19.841	-	-	-	3.780.001
Revenus locatifs bruts annualisés	61.492	33.902	29.309	41.560	36.806	1.135	-	-	-	204.205
Charges immobilières ^o	-53	-2.367	-1.006	-4.311	-263	-100	-	-	-	-8.100
Revenus locatifs nets annualisés	61.440	31.535	28.303	37.249	36.542	1.035	-	-	-	196.105
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	70	2.007	622	1.298	612	0	-	-	-	4.610
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	61.509	33.542	28.925	38.548	37.155	1.035	-	-	-	200.715
EPRA NIY (en %)	5,2%	4,6%	5,2%	5,5%	5,3%	5,2%	-	-	-	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	4,9%	5,3%	5,7%	5,4%	5,2%	-	-	-	5,3%

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement - Données de location	31/03/2021 (3 mois)						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Segment							
Belgique	15.429	15.331	495.424	61.806	0	60.803	0,0%
Allemagne	9.010	8.774	425.465	36.959	0	35.115	0,0%
Pays-Bas	7.233	6.241	366.079	30.289	661	30.704	2,2%
Royaume-Uni	10.462	9.566	271.733	48.895	0	46.950	0,0%
Finlande	9.513	8.336	188.982	38.600	329	38.597	0,9%
Suède	217	177	4.731	1.113	0	1.113	0,0%
Irlande	164	164	7.299	1.400	0	1.435	0,0%
Non alloué	0	0	0	0	0	0	0,0%
Intersectoriel	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	52.028	48.589	1.759.712	219.063	990	214.717	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	7	7					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.351	1.329					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	53.386	49.925					
Immeubles de placement - Données de location	31/03/2020 (3 mois – période retraitée)						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy Rate (en %)
x 1.000 €							
Segment							
Belgique	14.455	14.485	463.596	57.936	0	57.936	0,0%
Allemagne	8.537	8.334	299.261	24.008	0	26.675	0,0%
Pays-Bas	5.770	5.626	403.848	34.330	0	33.601	0,0%
Royaume-Uni	9.348	8.703	263.445	43.000	0	40.444	0,0%
Finlande	6.043	5.322	133.844	26.986	324	26.986	1,2%
Suède	0	15	494	122	0	122	0,0%
Irlande	0	0	0	0	0	0	0,0%
Non alloué	0	0	0	0	0	0	0,0%
Intersectoriel	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	44.153	42.485	1.564.487	185.616	324	185.764	0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2019/2020	0	0					
Immeubles détenus en vue de la vente	-68	-68					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	44.085	42.417					

¹ Le total des « Revenus locatifs bruts » définis 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 » définis 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 des contrats signés au 31 mars 2020 ou au 31 mars 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 12 mai 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2021 (3 mois)	31/03/2020 (3 mois – période retraitée)
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-10.687	-10.016
<i>Charges relatives à la location</i>	35	-1.127
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-762	-35
<i>Frais techniques</i>	-334	106
<i>Frais commerciaux</i>	-23	-100
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-1	0
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.063	-929
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.278	-710
<i>Frais généraux de la société</i>	-8.029	-7.103
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	768	-118
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-10.687	-10.016
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	1	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-10.686	-10.016
Revenu locatif brut (C)	53.351	45.212
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	20%	22%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	20%	22%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	161	91

Aedifica active certains coûts de gestion du projet.